



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Repräsentative Bürofläche zum Erstbezug (Neubau) in Großhadern



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPMP_527	Stand vom:	18.03.2025
Nutzungsart:	Gewerbe	Vermarktungsart:	Miete/Pacht
Objektart:	Büro/Praxen (Bürofläche)	Baujahr:	2023
Ort:	81375 München - Großhadern	Verfügbar ab:	sofort
Bürofläche:	105,00 m ²	Vermietbare Fläche:	105,00 m ²
Gesamtfläche:	105,00 m ²	Etage:	-1
Zustand:	Erstbezug		

Preise:

Nettokaltmiete:	2.350,00 €	Nebenkosten:	150,00 €
Warmmiete:	2.500,00 €	Provision:	2 Nettokaltmieten zzgl. MwSt.

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-05-23
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2023
Wertklasse:	A+	Endenergiebedarf:	3.70 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Maximilian Fuchs
Straße:	Sauerbruchstraße 10	Ort:	81377 München
Telefon:	089-95412985	Faxnummer:	089-54858080
E-Mail:	maximilian.fuchs@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Repräsentative moderne Büroflächen in Großhadern zum Erstbezug – Neubau.

Zur Vermietung steht eine exklusive Bürofläche in Großhadern. Diese befindet sich im Souterrain eines architektonisch hochwertigen Neubaus (Baujahr 2023). Mit einer Fläche von ca. 105 m² bietet diese ideale Bedingungen für modernes Arbeiten in repräsentativer Umgebung.

Highlights der Bürofläche:

- ? Fläche: ca. ca. 105 m²
- ? Lage: Souterrain mit Tageslicht
- ? Sanitäre Anlagen:
 - 1 WC
- ? Küche: moderne Einbauküche mit großem Kühlschrank
- ? Außenbereich
- Souterrain: Terrasse
- ? Gebäude: Neubau (2023), modern & repräsentativ

Die Bürofläche besticht durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Fensterfronten und eine super Atmosphäre.

Diese Büroeinheit eignet sich ideal für Unternehmen, die eine stilvolle, ruhige und dennoch gut angebundene Arbeitsumgebung suchen.

Das Objekt wird zzgl. 19% MwSt. vermietet.

Interesse? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Lage:

Großhadern liegt im Südwesten Münchens und gehört zum Stadtbezirk Hadern. Der Stadtteil ist vor allem für das Klinikum Großhadern bekannt und bietet eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage für Büromieter.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit:

•Öffentlicher Nahverkehr:

Die U-Bahn-Linie U6 (Haltestellen Großhadern und Klinikum Großhadern) bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt (Marienplatz in ca. 15–20 Minuten).

Mehrere Buslinien erschließen das Stadtviertel und verbinden es mit angrenzenden Stadtteilen.

•Straßenanbindung:

Die Nähe zur A96 (München–Lindau) und zur A95 (München–Garmisch) sorgt für eine schnelle Anbindung an das Autobahnnetz.

Der Mittlere Ring ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung innerhalb Münchens. Flughafen München: In ca. 40–50 Minuten mit dem Auto oder über öffentliche Verkehrsmittel erreichbar.

•Gewerbliche Infrastruktur:

Großhadern ist überwiegend ein Wohngebiet mit einzelnen Gewerbestandorten.

Die Nähe zum Klinikum Großhadern macht den Standort besonders interessant für medizinische Dienstleister, Start-ups im Gesundheitswesen sowie beratende Berufe.

Einzelhandel, Gastronomie und kleine Dienstleistungsunternehmen sind vorhanden, große Gewerbegebiete jedoch nicht.

Zielgruppen für Büovermietung:

•Medizinische und pharmazeutische Unternehmen (z. B. Labore, Medizintechnik, Arztpraxen) profitieren von der Nähe zum Klinikum.

•Freiberufler und Dienstleister (z. B. Steuerberater, Rechtsanwälte, Unternehmensberater) schätzen die ruhige, gut angebundene Lage.

•IT- und Start-up-Unternehmen können von der guten Anbindung an die Innenstadt und die Universitäten profitieren.

Fazit:

Großhadern eignet sich für Unternehmen, die eine ruhige, gut angebundene Lage mit Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Wohngebieten suchen. Durch die exzellente Verkehrsanbindung ist die Innenstadt gut erreichbar, während die Umgebung eine angenehme Arbeitsatmosphäre bietet.

Ausstattung:

- optimal sind 1-2 Duplexstellplätze á 100 € anmietbar
- 3-fach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- moderne Einbauküche
- Belüftungsanlagen für gutes Raumklima
- Terrasse
- Serverraum
- EDV- und Kommunikationstechnik Anschlüsse im Boden
- Aufzug

Sonstiges:

Ihr Ansprechpartner für diese Bürofläche, Herr Maximilian Fuchs steht Ihnen jederzeit unter der 0173/3459210 zur

Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Renderings/Visualisierungen sind nur Veranschaulichungen für Einrichtungsvorschläge und haben nur beispielhaften Charakter. Diese gehören nicht zum Leistungsumfang.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Bürofläche Souterrain



Bürofläche Souterrain



Bürofläche Souterrain



Bürofläche Souterrain



Bürofläche Souterrain



Bürofläche Souterrain



Küche Souterrain



Küche Souterrain



WC Souterrain



Renderingfoto 1 - Souterrain



Renderingfoto 2 - Souterrain



Grundriss Souterrain



Grundriss KG m1:100

Außenansicht Straße



Außenansicht Straße



Außenansicht Straße



Außenansicht Straße



Hauseingang



Ansicht Garten



Ansicht Garten



Garten



Außen-Abgang Souterrain



Außen-Abgang Souterrain



Hausflur



Aufzug Hausflur

