



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Repräsentative Bürofläche zum Erstbezug (Neubau) in Großhadern



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_526	<b>Stand vom:</b>	05.03.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Gewerbe	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Büro/Praxen (Bürofläche)	<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Ort:</b>	81375 München - Großhadern	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Bürofläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>	<b>Zustand:</b>	Erstbezug

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	3.550,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	250,00 €
<b>Warmmiete:</b>	3.800,00 €	<b>Provision:</b>	3 Nettokaltmieten zzgl. MwSt.

## Energiepass:

---

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

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Repräsentative moderne Bürofläche in Großhadern zum Erstbezug – Neubau mit Terrassen und Garten.

Zur Vermietung steht eine exklusive Bürofläche in Großhadern, im Erdgeschoss eines architektonisch hochwertigen Neubaus (Baujahr 2023). Mit einer Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet diese ideale Bedingungen für modernes Arbeiten in repräsentativer Umgebung.

Highlights der Bürofläche:

- ? Fläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- ? Lage: Erdgeschoss
- ? Sanitäre Anlagen:
  - 2 separate WC's (Damen & Herren)
- ? Küche: moderne Einbauküche mit großem Kühlschrank
- ? Außenbereich:
  - Eigener Garten + 2 Terrassen
- ? Gebäude: Neubau (2023), modern & repräsentativ

Die Bürofläche besticht durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Fensterfronten und eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Der eigene Garten sowie die Terrassen bieten attraktive Rückzugsorte für Pausen oder informelle Meetings im Freien.

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

Bei Bedarf kann ggf. der hintere Bereich im EG abgetrennt werden.

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
- Einbauküche
- Belüftungsanlagen für gutes Raumklima
- Terrassen + Garten
- 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](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Bürofläche EG



Küche EG



Küche EG



Küche EG



WC 1 EG



WC 2 EG



Renderingfoto 1 - Erdgeschoss



Renderingfoto 2 - Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss EG m1:100

Außenansicht Straße





Außenansicht Straße



Außenansicht Straße



Hauseingang



Terrasse zur Straße



Terrasse zur Straße



Terrasse hinten



Terrasse hinten



Terrasse hinten



Ansicht Garten



Ansicht Garten



Garten



Hausflur



Aufzug Hausflur

