



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Repräsentative Büroflächen zum Erstbezug (Neubau) in Großhadern - teilbar ab ca. 100 m<sup>2</sup>



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPMP_525	<b>Stand vom:</b>	06.02.2025
<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>	265,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Teilbar ab:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Zustand:</b>	Erstbezug		

## Preise:

---

<b>Nebenkosten:</b>	350,00 €	<b>Warmmiete:</b>	6.650,00 €
<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 Büroflächen in Großhadern zum Erstbezug – Neubau mit Terrassen und Garten - teilbar ab ca. 100 m<sup>2</sup>.

Zur Vermietung stehen exklusive Büroflächen in Großhadern, die sich über das Erdgeschoss und das Souterrain eines architektonisch hochwertigen Neubaus (Baujahr 2023) erstrecken. Mit einer Gesamtfläche von ca. 265 m<sup>2</sup> ist die Einheit teilbar ab ca. 100 m<sup>2</sup> und bietet ideale Bedingungen für modernes Arbeiten in repräsentativer Umgebung.

Highlights der Büroflächen:

? Fläche: ca. 265 m<sup>2</sup> (teilbar ab ca. 100 m<sup>2</sup>)

? Lage: Erdgeschoss & Souterrain

? Sanitäre Anlagen:

•EG: 2 separate WC's (Damen & Herren)

•Souterrain: 1 WC

? Küchen: Jeweils eine moderne Einbauküche mit großem Kühlschrank pro Etage

? Außenbereiche:

•EG: Eigener Garten + 2 Terrassen

•Souterrain: Terrasse

? Gebäude: Neubau (2023), modern & repräsentativ

Die Büroflächen bestechen 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 Büroeinheiten eignen sich ideal für Unternehmen, die eine stilvolle, ruhige und dennoch gut angebundene Arbeitsumgebung suchen.

Die Flächen im EG (ca. 160 m<sup>2</sup>) und im Souterrain (ca. 105 m<sup>2</sup>) können auch getrennt voneinander angemietet werden. Zudem könnte bei Bedarf ggf. auch der hintere Bereich im EG abgetrennt werden. Der angegebene Mietpreis sowie die Nebenkosten basieren auf der kompletten Fläche im EG und Souterrain. Bei einer Teilanmietung reduziert sich der Mietpreis dementsprechend. 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 Bürovermietung:

•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
- eine Einbauküche pro Etage
- Belüftungsanlagen für gutes Raumklima
- Terrassen + Garten
- Serverraum

- EDV- und Kommunikationstechnik Anschlüsse im Boden
- Aufzug

## Sonstiges:

---

Ihr Ansprechpartner für diese Büroflächen, 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

Bürofläche Souterrain



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



Hauseingang



Terrasse zur Straße



Terrasse zur Straße



Terrasse hinten



Terrasse hinten



Terrasse hinten



Ansicht Garten



Ansicht Garten



Garten



Außen-Abgang Souterrain



Außen-Abgang Souterrain



Hausflur



Aufzug Hausflur

