

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

Miet-/Kaufobjekt:           Miete  
Büro-/Praxisfläche:       130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:           3.450,00 EUR

Scout-ID:                     106862341  
Objekt-Nr.:                 0c2aedb1-0f22-44f3-9958-  
                                     dafcfd91888

## Ihr Ansprechpartner:

Frau A. Heller

E-Mail: [eb@nextstep.de](mailto:eb@nextstep.de)

Nebenkosten:               290,00 EUR pro Monat oder  
                                     pro m<sup>2</sup> (entsprechend der  
                                     Angabe bei der Miete)

Mietdauer:                 1-2 Jahre, langfristig

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 2 Min.

Fahrzeit zum nächsten  
Hauptbahnhof:             8 Min.

Fahrzeit zur nächsten BAB:     8 Min.

Fahrzeit zum nächsten Flughafen: 25 Min.

Objektart:                 Büro

Baujahr:                  1907

Objektzustand:             Saniert

Etage(n):                 1

Anzahl der Parkflächen:     1

Preis pro Parkfläche:       90,00 EUR

Heizungsart:               Zentralheizung

Wesentliche Energieträger:   Gas

Qualität der Ausstattung:   Gehoben

Klimaanlage:               Nein

Küche vorhanden:          Ja

DV-Verkabelung vorhanden:  Ja

Personenaufzug:          Ja

Kaution:                 3 MM

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 3.450,00 EUR

## Objektbeschreibung:

ACHTUNG: BITTE KEINE ANFRAGEN VON MAKLERN

Mietbeginn: flexibel nach Absprache

- Jugendstil-Altbau -- Top kernsaniert
- provisionsfrei direkt vom Eigentümer
- Hohenzollernstraße zwischen Kurfürstenplatz und Hohenzollernplatz
- exzellente Anbindung – in 1 min. zu U2/U8, Tram 12+27+28+N27 + Bus 53+59+N44
- sehr hell und großzügig
- repräsentative Räume mit bis zu 33 qm
- 4,5 Zimmer
- Chef/in-Zimmer mit ca. 33 m<sup>2</sup>, weitere Zimmer ca. 25 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup> und 14 m<sup>2</sup>
- Einrichtung eines Empfangsbereichs möglich
- gute und kreative Arbeitsatmosphäre
- Deckenhöhe bis 3,20 m, Stuck
- 1. OG mit Lift
- Südausrichtung
- GARAGE (Duplex)
- Balkon
- moderner Aufzug in Glas/Stahl
- hochwertige Küche
- rückwärtige Räume mit Blick in den begrünten Innenhof
- prächtig gegliederte Fassade
- gemischtes Wohn-/Gewerbehaus mit Arztpraxen, Kanzlei u.ä.

## Ausstattung:

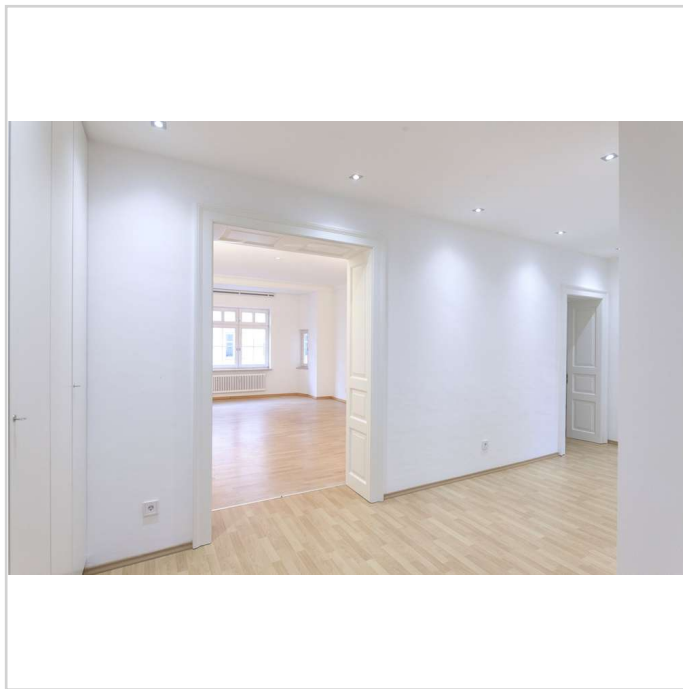
- hohe weiße Kassetten-Stiltüren, Flügeltüre
- große, sehr helle Fenster mit Fenstersprossen
- Stuck
- neuwertige Küche mit Geschirrspüler + Mikrowelle
- Parkett- und hochwertiger Laminatboden
- EDV-Verkabelung CAT-7 in allen Räumen, inkl. Gigabit-Verteiler-Hub
- separater abgetrennter Serverraum möglich; separat abgesicherte Server-Stromversorgung
- Glasfaser- und DSL-Anschluss
- Deckenspots in Flur/Empfangsbereich, Küche, WC
- große Sonnenjalousien
- hohe, große, z.T. abschließbare (Einbau-) Schränke
- Kammer für Archiv o.ä.
- Balkon, Garage
- Gas-Zentralheizung
- überdachte Fahrrad-Stellplätze im Hof

## Lage:

- beste Lage Hohenzollernstrasse zwischen Kurfürstenplatz und Hohenzollernplatz
- in 1 min. zu U2/U8, Tram 12+27+28+N27 + Bus 53+59+N44
- typisch Schwabinger Flair
- Restaurants, Cafés, Geschäfte, Bäckereien, Banken, Ärzte/Ärztinnen, Kitas/Kindergärten, Supermarkt, Fitness-Studio usw. um die Ecke
- der bekannte Elisabethmarkt sowie der Luitpoldpark sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar

## Sonstiges:

- provisionsfrei - direkt vom Vermieter
- Mietbeginn: nach Absprache
- Mietdauer: nach Absprache 2 Jahre oder länger
- Kautions 3 MM
- die Neben-/Betriebskosten-VZ von 290,- beinhaltet auch Heizung und Warmwasser
- Duplex-Stellplatz nach Absprache (90,-/Mo)
- Alle Angaben sowie die Bilder und Pläne dienen dazu, einen ersten Eindruck des Objekts zu vermitteln. Sie sind unverbindlich hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit.



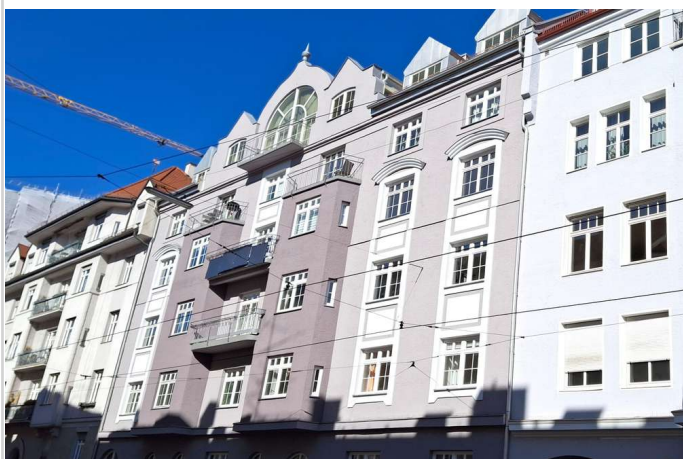
Raum\_1\_0591

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ

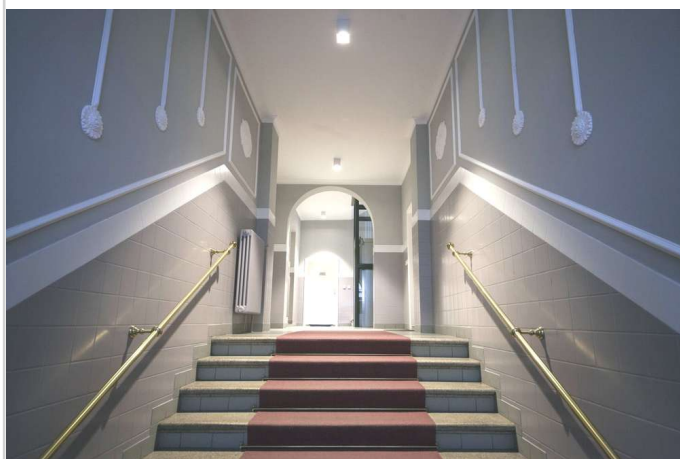


80796 München

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:   130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      3.450,00 EUR



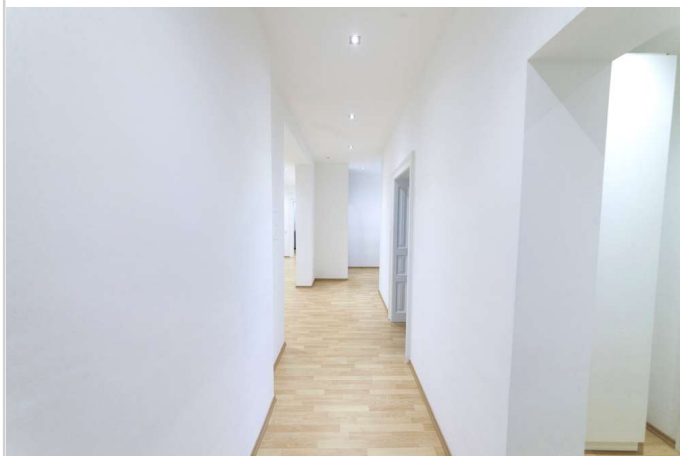
denkmalgeschützte Fassade



Treppenhaus 1\_0618he2



Treppenhaus 2\_0615he2



Flur 1\_0578

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      3.450,00 EUR



Empfangsbereich\_0583



Flur\_2\_0588



Raum\_1\_0601



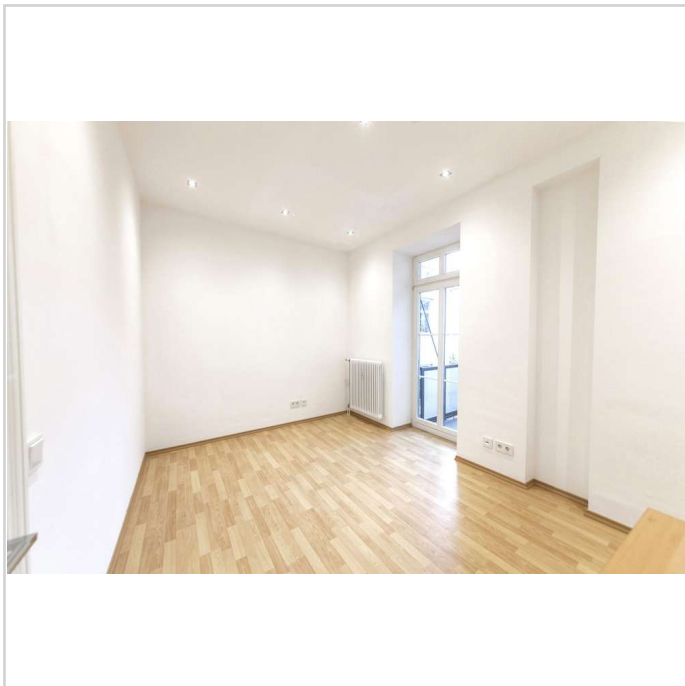
Raum\_2\_0620

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ

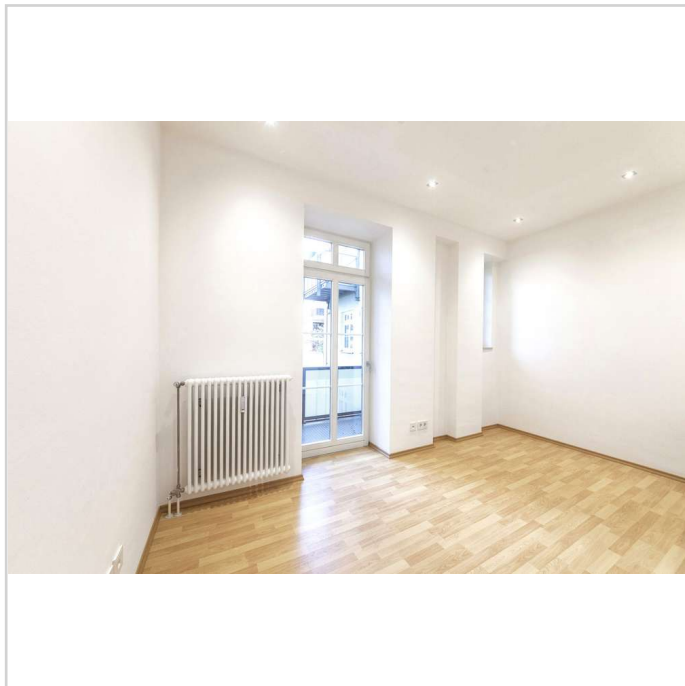


80796 München

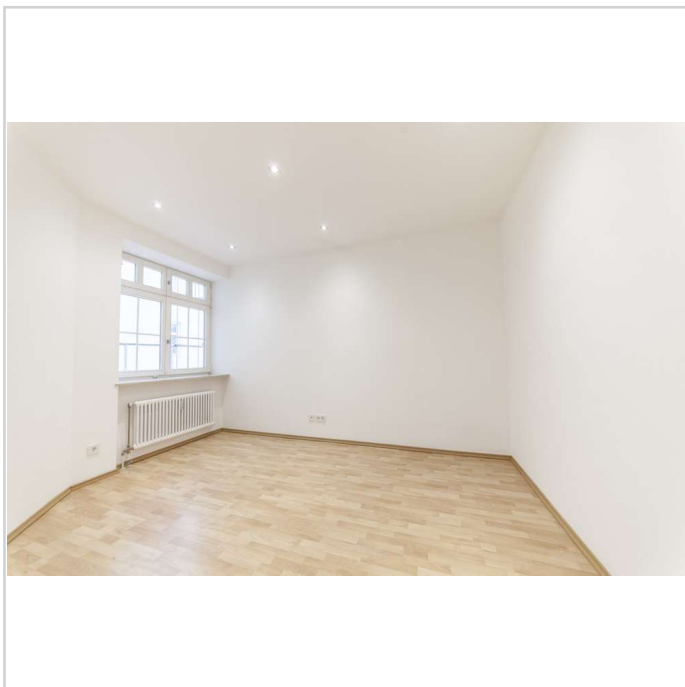
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      3.450,00 EUR



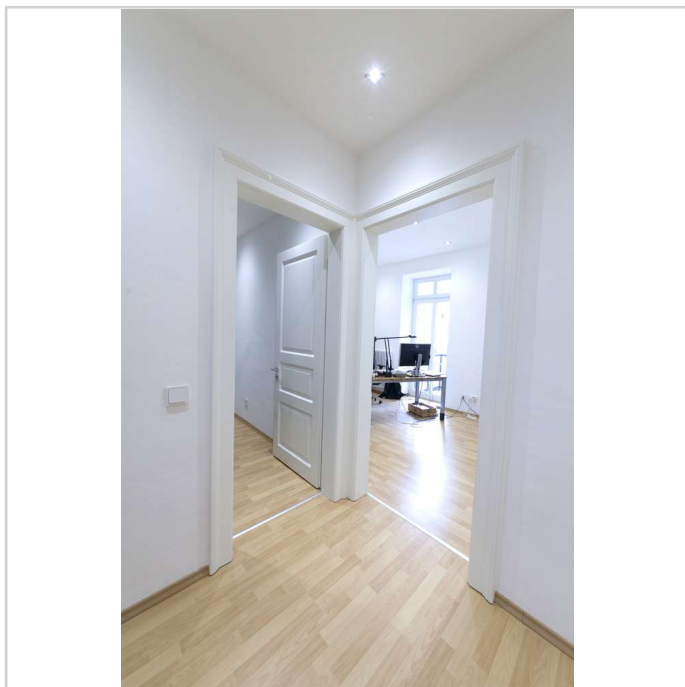
Raum 3\_0548



Raum 3\_0549



Raum 4\_0634



Raum 3 und Küche\_0567

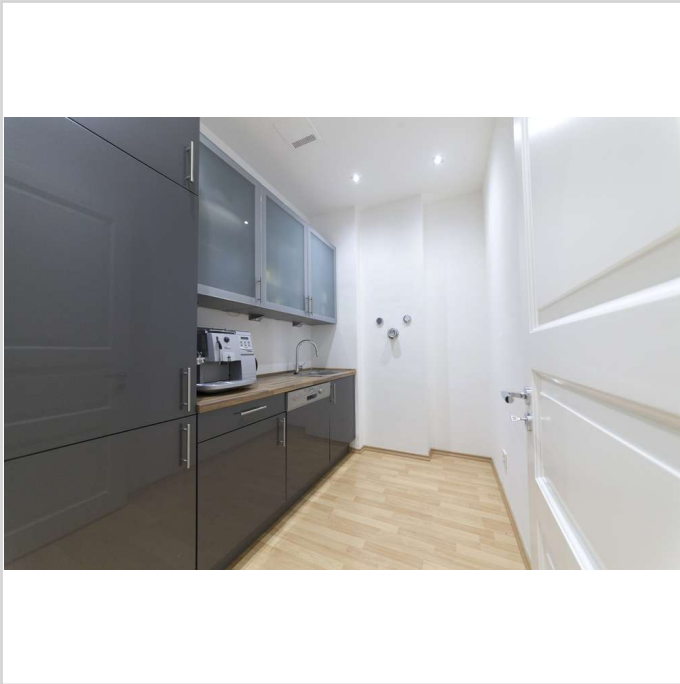


# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

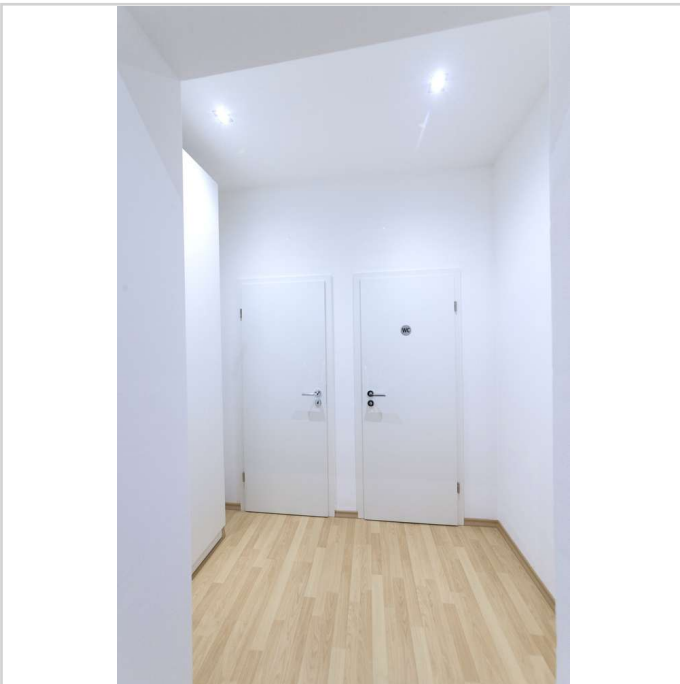
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       3.450,00 EUR



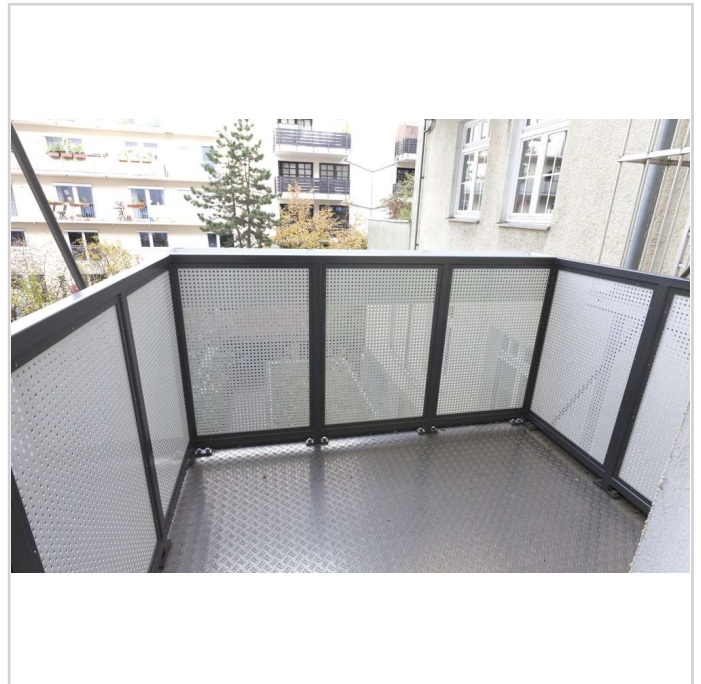
Küche\_0569



WC\_0558



WC und Abstellkammer\_0564



Balkon\_0574

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

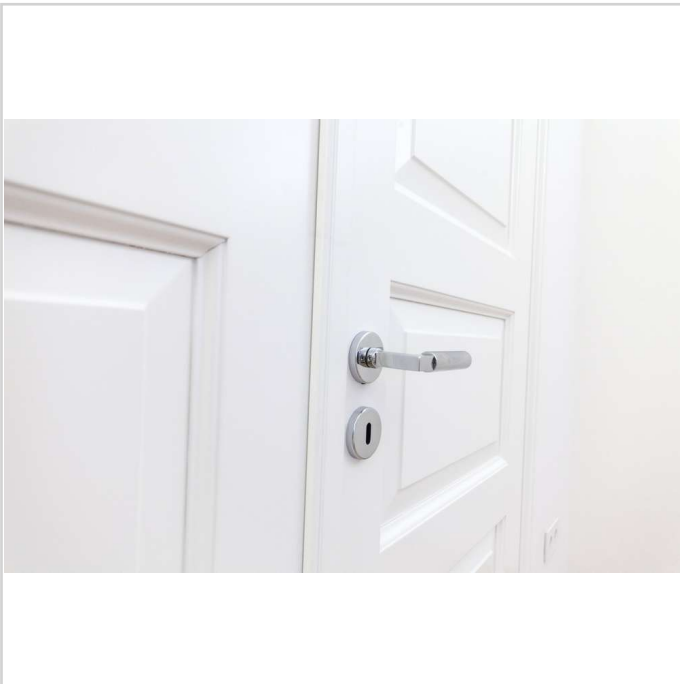
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:      3.450,00 EUR



DV Telefon Verkabelung Cat7



Flügeltür\_0599



Türgriffe\_0597

# Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
 Büro-/Praxisfläche:   130,80 m<sup>2</sup>  
 Miete pro Monat:       3.450,00 EUR



Grundriss



## Bestes Schwabing: Top sanierter Stil-Altbau 4,5-Zi Büro/Praxis – lichtdurchflutet – repräsentativ



80796 München

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 130,80 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 3.450,00 EUR

