

München

# Moderne, helle & klimatisierte Büroräume in bester Lage – München Zamdorf!

Objektnummer: 24046013



MIETPREIS: 12 EUR • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Auf einen Blick

Objektnummer	24046013	Kaufpreis	1 MM
Zimmer	4	Büro/Praxen	Bürofläche
Baujahr	1986	Provision	1 MM
		Gesamtfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	23.09.2034	Energie- Effizienzklasse	C

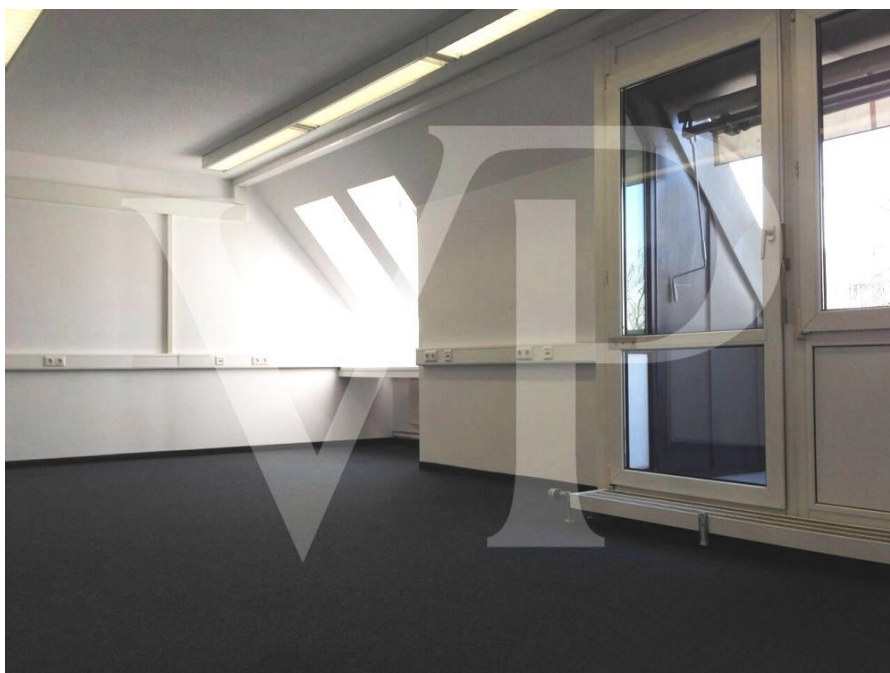
Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Die Immobilie



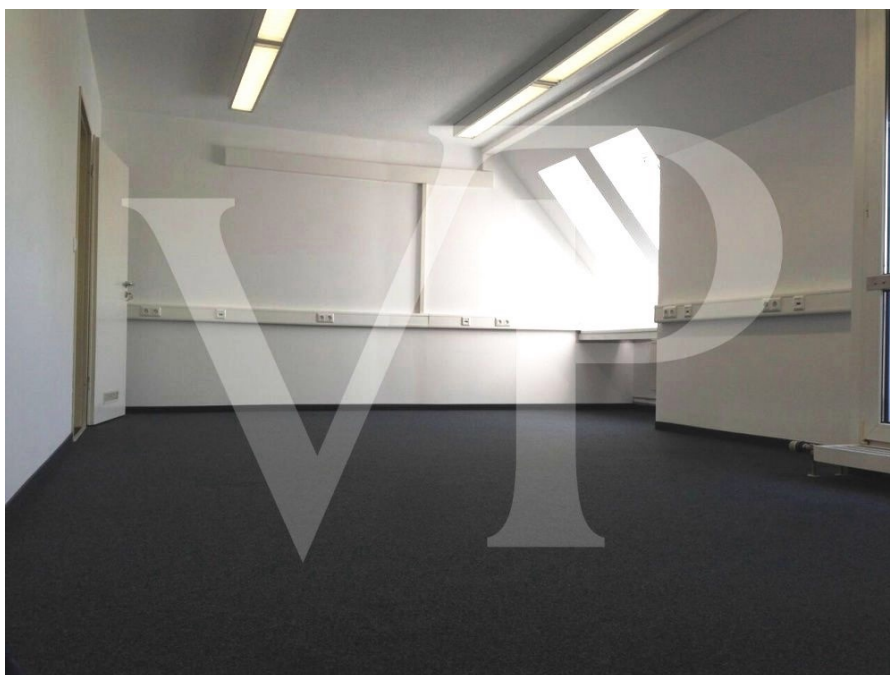
Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Die Immobilie





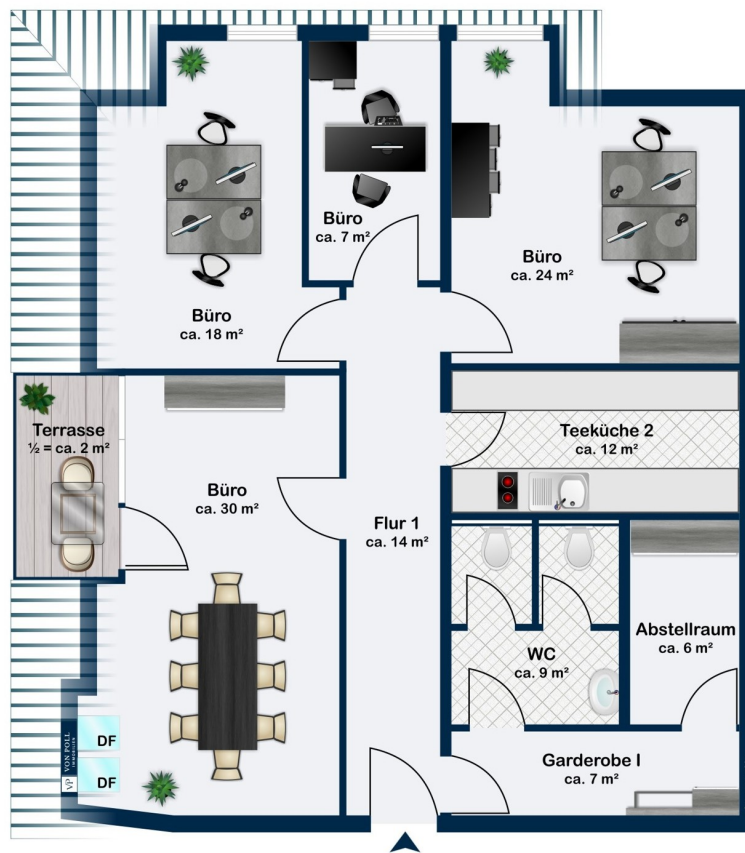
Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Die Immobilie



Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Büroeinheit im Dachgeschoss bietet auf einer Fläche von insgesamt ca. 92 m<sup>2</sup> eine gut durchdachte Raumaufteilung mit vier Büroräumen, die sich wie folgt zusammensetzen: Büroraum 1: ca. 18 m<sup>2</sup> Büroraum 2: ca. 24 m<sup>2</sup> Büroraum 3: ca. 30 m<sup>2</sup> Büroraum 4: ca. 7 m<sup>2</sup> Flur: ca. 13,69 m<sup>2</sup> Teeküche: ca. 12 m<sup>2</sup> Sanitärbereich: ca. 9 m<sup>2</sup> Garderobe: ca. 7 m<sup>2</sup> Abstellraum: ca. 6 m<sup>2</sup> Das Dachgeschoss ist über ein ansprechendes großzügiges Treppenhaus gut zu erreichen und verfügt über eine Klimaanlage für ein angenehmes Arbeitsklima sowie eine Westterrasse, die als Entspannungs- oder kleiner Besprechungsort genutzt werden kann. Ausstattung: Teeküche: Praktisch eingerichteter Bereich für Pausen oder kleinere Mahlzeiten. Eigene WC-Anlagen: Separate Sanitärbereiche für Personal und/oder Kunden sorgen für zusätzlichen Komfort. Lagerflächen: Im Gebäude stehen Lagerflächen unterschiedlicher Größe zur zusätzlichen Anmietung zur Verfügung, ideal für Ihre organisatorischen Anforderungen. Weitere Vorteile: Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches italienisches Lokal, das sich perfekt für Geschäftsessen oder entspannte Pausen eignet. Einkaufsmöglichkeiten wie der Zamillapark befinden sich in der Nähe, sodass auch Erledigungen schnell und unkompliziert getätigt werden können. Stellplätze: Für Mitarbeiter und Kunden stehen KFZ-Stellplätze zur Anmietung bereit, was die Erreichbarkeit und den Komfort weiter verbessert. Diese Büroimmobilie bietet eine hervorragende Kombination aus Funktionalität und Komfort in einer zentralen Lage – ideal für Ihr Unternehmen!

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Alles zum Standort

Die Kronstadter Straße befindet sich im dynamisch wachsenden Osten Münchens, im Stadtteil Trudering-Riem, und zeichnet sich durch ihre hervorragende Lage für Gewerbeimmobilien aus. Sie bietet eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur. Verkehrsanbindung: Die Kronstadter Straße liegt in unmittelbarer Nähe zur A94, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Autobahnen A99 und A9 bietet. Dadurch ist der Standort sowohl für den regionalen als auch überregionalen Verkehr bestens erreichbar. Zudem ist der Münchener Flughafen über die A94 und A9 in etwa 30 Minuten zu erreichen. Öffentlicher Nahverkehr: Durch die Nähe zur S-Bahn-Station Riem und mehrere Buslinien ist die Kronstadter Straße auch für den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden. Von der S-Bahn-Station gelangt man in wenigen Minuten ins Zentrum Münchens. Umgebung und Infrastruktur: Die Umgebung der Kronstadter Straße hat sich in den letzten Jahren zu einem attraktiven Gewerbegebiet entwickelt. Zahlreiche Unternehmen aus verschiedenen Branchen haben sich hier angesiedelt. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Zukunftsperspektiven: Dank der kontinuierlichen Entwicklung des Münchner Ostens und der Nähe zur Messe München sowie dem Business-Distrikt im Stadtteil Riem ist die Kronstadter Straße ein begehrter Standort für zukunftsorientierte Unternehmen. Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in dieser Gegend bestätigt das große Potenzial dieser Lage. Die Kronstadter Straße vereint somit eine strategisch günstige Lage mit einer exzellenten Infrastruktur und bietet Unternehmen ideale Voraussetzungen für erfolgreiche Geschäftstätigkeiten in der Landeshauptstadt München.

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 47.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24046013 - 81677 München

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin von Holdt

---

Südliche Hauptstraße 23 Tegernsee

E-Mail: [tegernsee@von-poll.com](mailto:tegernsee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)