

80333 München

Kapitalanlage am Königsplatz: Büro-Einheit in Stadtpalais - Spätere Umnutzung zu Wohnraum denkbar



Kaufpreis
1.770.000 €

Bürofläche
177 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	177 m ²
Bürofläche	177 m ²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	8

Preise & Kosten

Hausgeld	750 €
Kaufpreis	1.770.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja

Energieausweis

Gebäudeart	Nichtwohngebäude
------------	------------------

Zustand

Baujahr	1911
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	1997

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Ausstattungs-Kategorie	STANDAR

Objekt-Titel

Kapitalanlage am Königsplatz: Büro-Einheit in Stadtpalais - Spätere Umnutzung zu Wohnraum denkbar

Lage-Beschreibung

Die Räumlichkeiten befinden sich in feinsten Lage, eingebettet in die begehrte Maxvorstadt und nur wenige Schritte vom Königsplatz mit seinen imposanten, klassizistischen Propyläen, der Antikensammlung, der Glyptothek und dem Lenbachhaus entfernt. Das lebendige Quartier verbindet bayerische Tradition mit modernem City-Leben. LMU, TUM und die Hochschule für Fernsehen und Film sorgen für ein pulsierendes Flair. Das Kunstareal mit den drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst liegt ebenso wie die Ägyptische Sammlung in Laufnähe. Galerien, Cafés und Restaurants ziehen ein anspruchsvolles Publikum an. Auch die Flaniermeile der Brienner Straße, der Odeonsplatz und die noble Innenstadt mit der Staatsoper, renommierten Theatern und der Kunsthalle sind bequem zu Fuß erreichbar.

Online-ID:
SPUMZNNZ

Objekt-Nr.:
GK 34



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur ist hervorragend. Im unmittelbaren Umkreis sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vorhanden. Vom Käfer Delikatessen Markt über Leo's Sport Club bis zu Yogastudios und Kinos: Im angrenzenden Schwabing gibt es diverse Annehmlichkeiten sowie eine breite Auswahl an Kitas und Schulen aller Sparten.

Mit den nahegelegenen U-Bahn-Stationen „Königsplatz“ und „Theresienstraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden; auch Bus- und Tramlinien verkehren in der Nähe.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Stabparkett in der gesamten Gewerbeeinheit (ausgenommen Teeküche, WCs und Dusche)
- Weiße Kassetten Türen mit Messing-Beschlägen
- Weiße Holzsparsenfenster
- Manuelle Rollläden
- Zwei WCs, raumhoch hell gefliest, ausgestattet jeweils mit Handwaschbecken und WC
- Separate Dusche
- Mehrere Bodentanks
- LAN-Verkabelung (Eigentum der Mieter)
- Gegensprechanlage
- Beheizung mittels Fernwärme

Objektbeschreibung

Die gepflegte, großzügige Gewerbeeinheit befindet sich im Hochparterre eines denkmalgeschützten Altbaus von 1910 in einer der schönsten historischen Straßen der Maxvorstadt, nur wenige Schritte vom Lenbachhaus und dem Königsplatz entfernt. Die Räumlichkeiten vereinen einen klassischen Altbaugrundriss mit atemberaubenden Raumhöhen von bis zu ca. 3,40 Metern. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 177 m² und wird durch einen geschützten, geräumigen Balkon mit Ausrichtung in einen idyllischen Innenhof ergänzt.

Das Gebäude und die Gewerbeeinheit wurden in den Jahren 1998/99 aufwendig und denkmalschutzkonform saniert. Holzsparsenfenster, Eichenstabparkett und weiße Kassetten Türen schaffen ein stilvolles Umfeld. Ein großer, heller Hobbyraum im Untergeschoss, aktuell als Archiv genutzt, komplettiert dieses interessante Objekt.

Die Gewerbeeinheit ist bis 2032 an eine Rechtsanwaltskanzlei für 54.000 € p.a. vermietet. Nach Räumung des Objekts ist eine Umnutzung zu Wohnraum durchaus vorstellbar. Dank des bestens geeigneten Grundrisses ließe sich hier ein repräsentatives Stadtdomizil mit bis zu knapp 170 m² Wohnfläche in zentraler und dabei ausgesprochen ruhiger Bestlage schaffen. Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Umbauvorschlag im Verlauf dieses Exposés.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



