

# Gewerbeeinheit vielseitig nutzbar z.B. Laden / Büro / Kanzlei / Praxis



85567 Grafing b.München

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 108,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 1.190,00 EUR

Scout-ID: 142317458

Nebenkosten: 210,00 EUR pro Monat oder pro m<sup>2</sup> (entsprechend der Angabe bei der Miete)

Verfügbar ab: sofort

Mietdauer: langfristig

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln: 5 Min.

Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof: 15 Min.

Fahrzeit zur nächsten BAB: 30 Min.

Fahrzeit zum nächsten Flughafen: 50 Min.

Objektart: Wohn- und Geschäftsgebäude

Objektzustand: Modernisiert

Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2021

Etage(n): EG

Heizungsart: Fernwärme

Wesentliche Energieträger: Fernwärme

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Bodenbelag: Teppichboden

Küche vorhanden: Ja

Barrierefrei: Ja

Kaution: 3.570,00€

## Ihr Ansprechpartner:

HEIMO  
Herr Robert Müller  
E-Mail: [info@ihre-tuerenzentrale.de](mailto:info@ihre-tuerenzentrale.de)  
Tel: +49 8092 336830  
Mobil: +49 174 3435094  
Fax: +49 8092 336831

## Gewerbeinheit vielseitig nutzbar z.B. Laden / Büro / Kanzlei / Praxis



85567 Grafing b.München

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 108,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 1.190,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Die modernen, großzügigen Räume der ca. 108 qm großen Einheit befinden sich in einer gut frequentierten Lage, in der Nähe des Stadtzentrums beim Gymnasium, inmitten unterschiedlichster Ladengeschäfte und Praxen. Die Räume eignen sich gleichermaßen als Praxis, Kanzlei, Büroräume oder Ladengeschäft.

Die Einheit besteht derzeit aus unterschiedlich großen Räumen, siehe bitte Grundrissplan. Es sind zwei WCs und ein Sozialraum mit kleiner Küche vorhanden.

### Ausstattung:

Die Räume sind mit hochwertigem Industriet Teppichboden ausgestattet. Die Sanitärräume haben weiße Fliesen und getrennte WCs. Die Toiletten wurden vor kurzem erneuert und insgesamt sind die Räumlichkeiten modern gestaltet. Es gibt in einem abgetrennten Bereich einen Netzwerkschrank. Von dort aus ist eine umfangreiche Netzwerkverkabelung vorhanden. Weiter ist eine kleine Küchenzeile mit Herd/Ofen, Kühlschrank und Spülmaschine vorhanden. Die Gehsteigfront hat große Glaselemente und zwei Ein- bzw. Ausgangstüren.

### Lage:

Die Einheit befindet sich in guter Lage, in der Nähe des Stadtbahnhofes von Grafing b.München, auf dem Weg zur Stadthalle und zum Gymnasium, umgeben von weiteren Wohn- und Geschäftshäusern. Wie hier im „Wildbräuhaus“ sind meist im EG die Gewerbeeinheiten und darüber Wohnungen. Die Stadt Grafing bei München mit seinen knapp 15.000 Einwohnern ist ein bevorzugter, familienfreundlicher Wohnort im südlichen Landkreis Ebersberg mit bester Infrastruktur. Grafing zählt zu den beliebten Wohnorten im Münchner Osten („Speckgürtel“), hat innovatives Gewerbe sowie eine breite Palette von Einzelhandelsgeschäften. Grafing ist nur ca. 30 km vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt München entfernt. Grafing-Stadt ist sowohl an das Münchner S-Bahn Netz als auch an den Regionalverkehr angebunden. Von Grafing-Bahnhof aus – Mitten zwischen München und Rosenheim – erreicht man München Ost ohne Umsteigen in 15 Minuten mit dem Meridian und RBB. (Nach Rosenheim oder Wasserburg gelangt man in einer knappen halben Stunde per Zug oder Auto.) Grafing verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine hervorragende ärztliche Versorgung, sowie mehrere Schulen (Grundschule, Förderschule, Mittelschule, Hauptschule, Gymnasium), Kindergärten, Kino, Schwimmbad, Eisstadion, Tennisanlagen, Sportstadion und vieles mehr. Siehe auch [www.Grafing.de](http://www.Grafing.de) bzw. [www.hey-Grafing.de](http://www.hey-Grafing.de), Grafing ist Zukunftsstadt 2030 und Fairtrade-Stadt mit großem Kulturangebot. Die 4 km entfernte Kreisstadt Ebersberg ist Anlaufpunkt für Behörden, Ämter und die Kreisklinik.

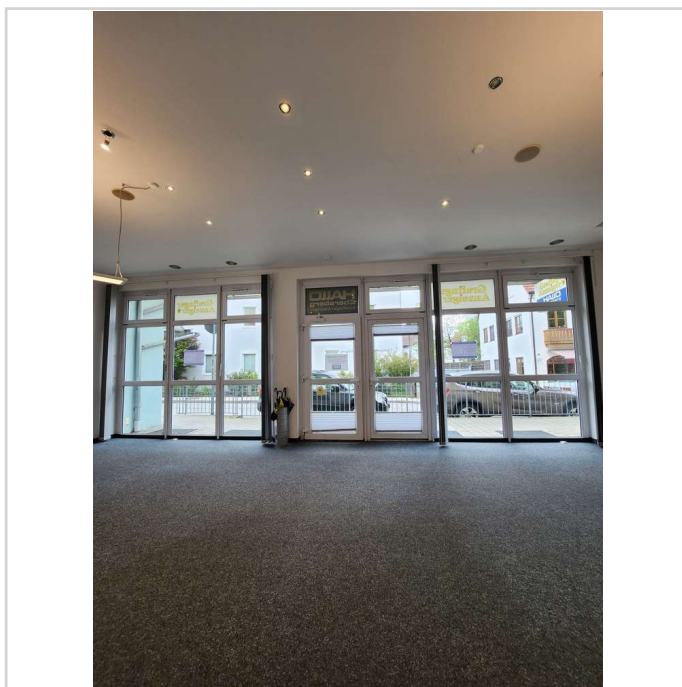
### Sonstiges:

Das Objekt eignet sich vornehmlich als Büro oder Kanzlei (Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater usw.), als Ladengeschäft oder Praxis (z.B. Ergotherapie, Logopädie, Physiotherapie) und

Showroom. Hervorzuheben sind niedrige Nebenkosten.



Ansicht außen



Schaufensterfront Eingang

# Gewerbeinheit vielseitig nutzbar z.B. Laden / Büro / Kanzlei / Praxis

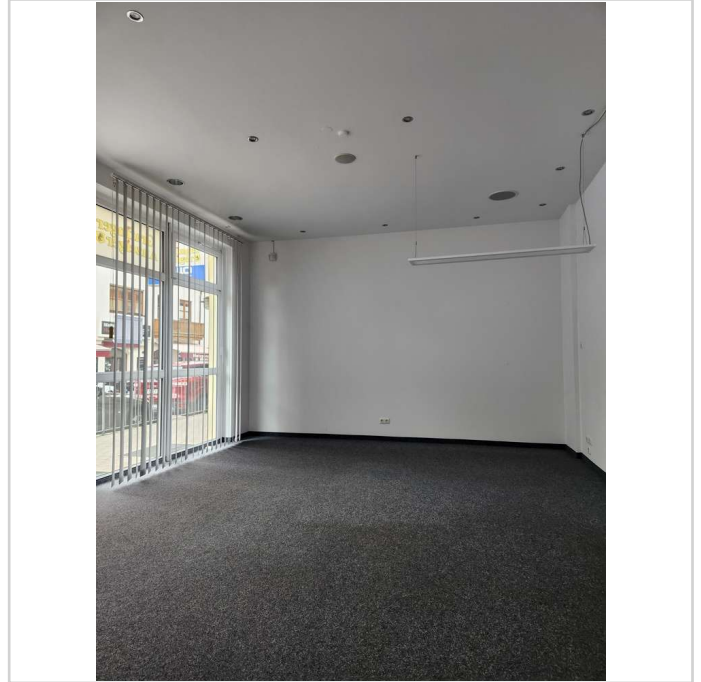


85567 Grafing b. München

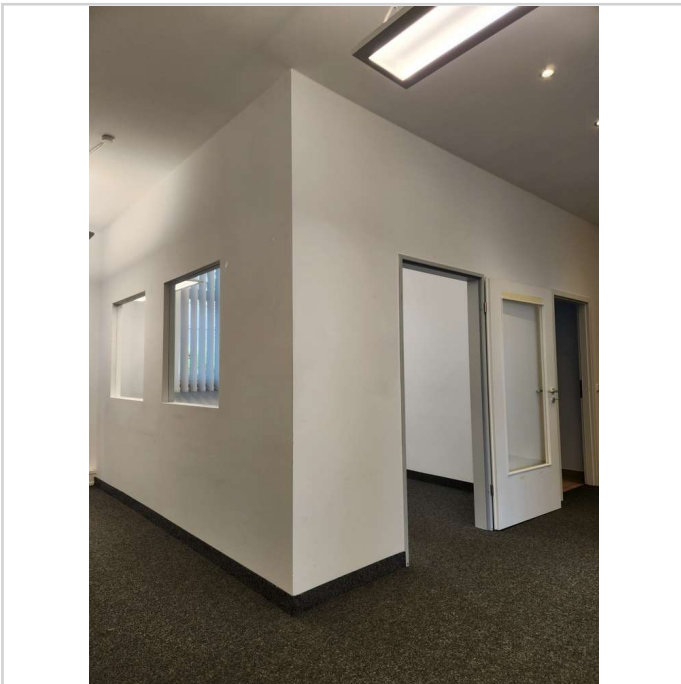
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   108,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:     1.190,00 EUR



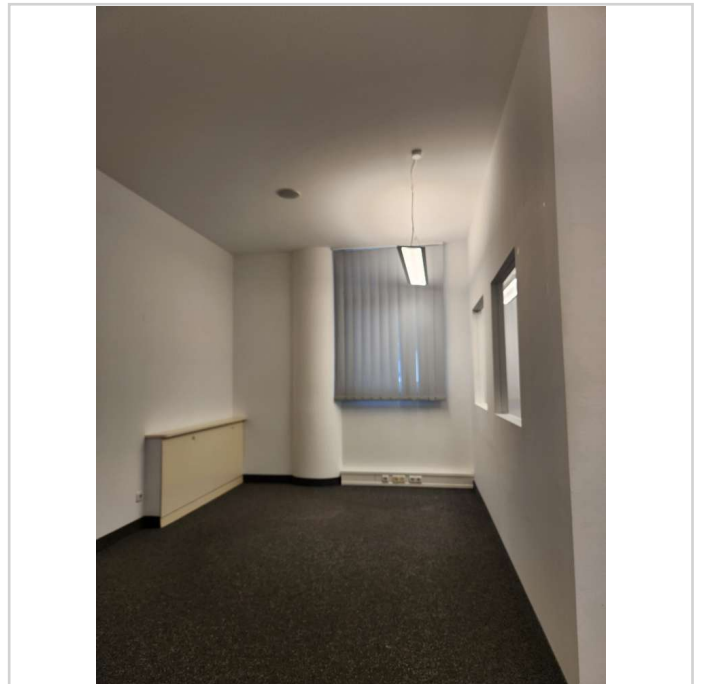
Ansicht 1 großer Raum in Richt



Ansicht 2 großer Raum in Richt



Raumteilung mit Glaslichte



Nutzfläche 1

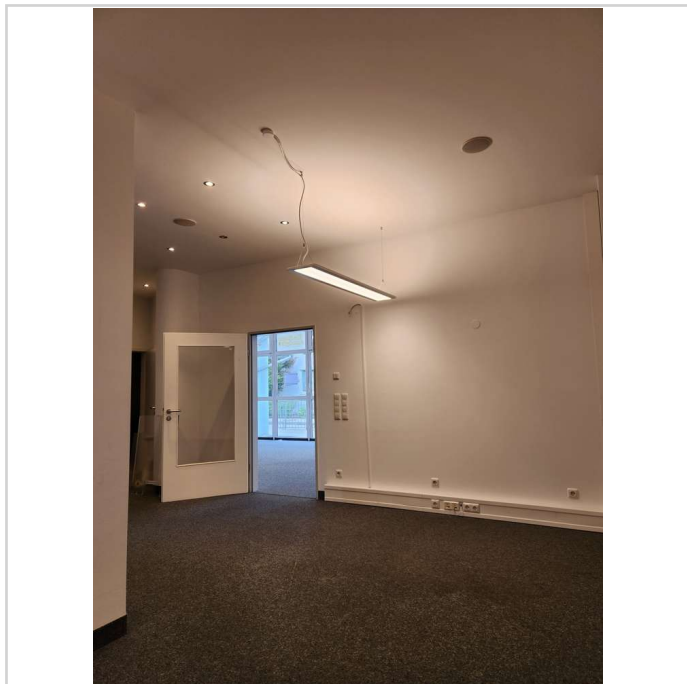


# Gewerbeinheit vielseitig nutzbar z.B. Laden / Büro / Kanzlei / Praxis

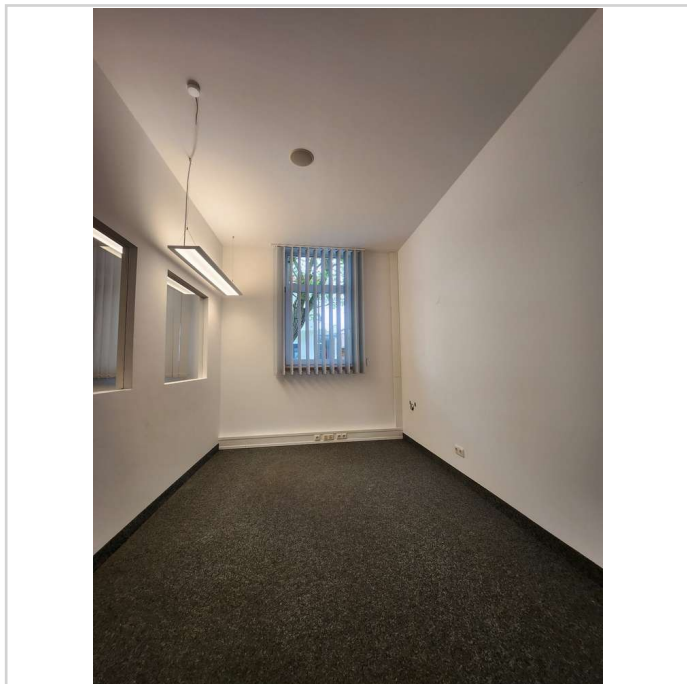


85567 Grafing b.München

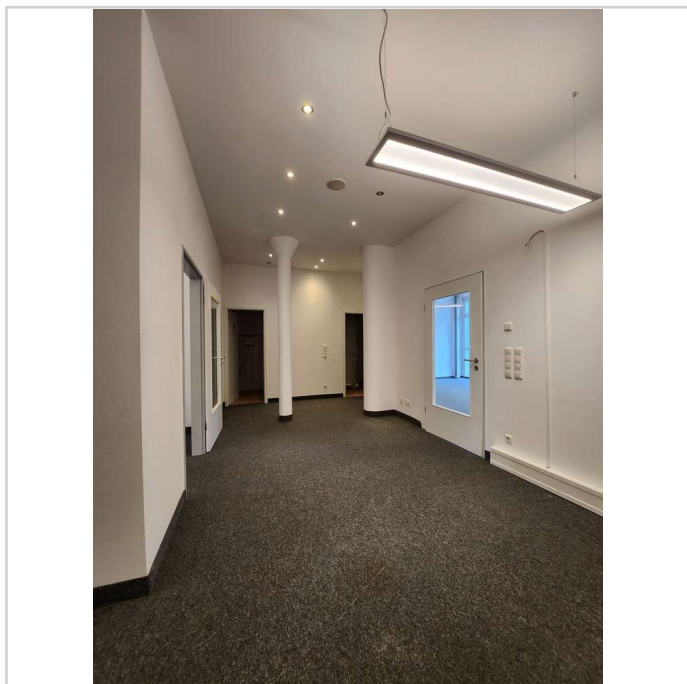
Miet-/Kaufobjekt:      Miete  
Büro-/Praxisfläche:   108,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       1.190,00 EUR



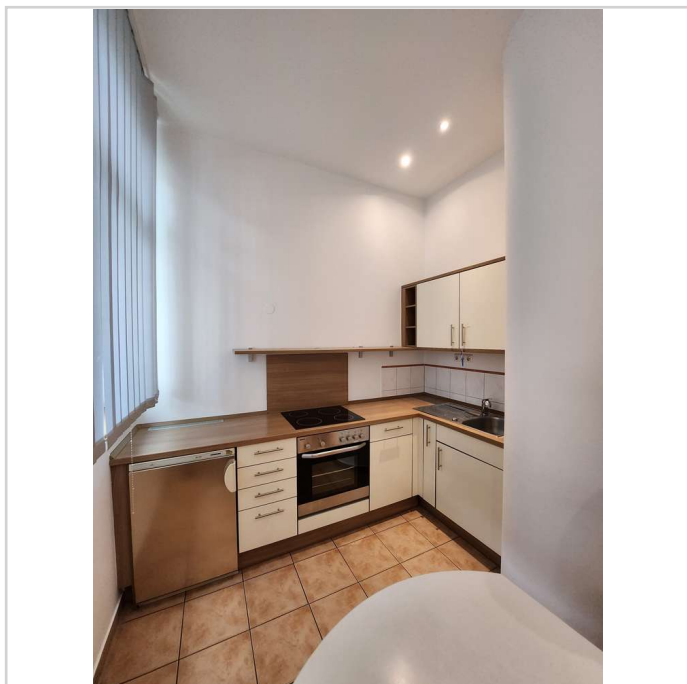
Nutzfläche 2



mögliches Büro



Ansicht zu den Räumen



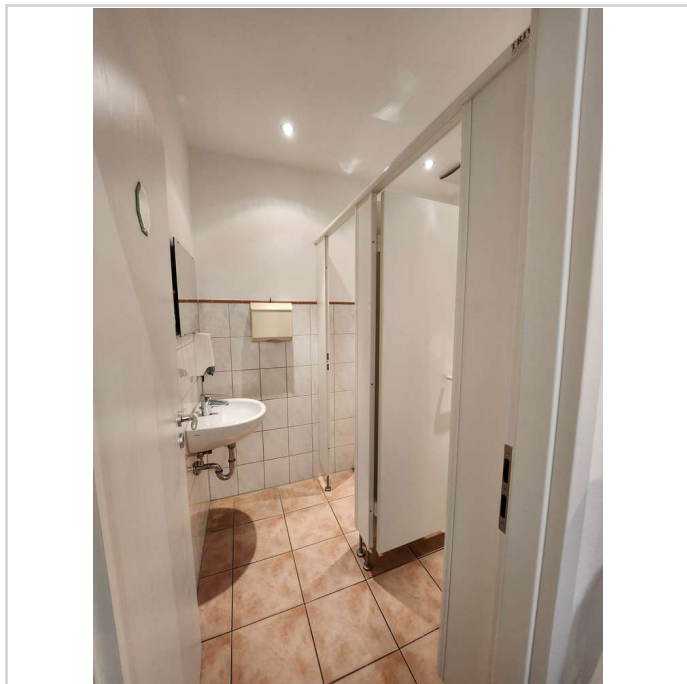
Küchenzeile

# Gewerbeinheit vielseitig nutzbar z.B. Laden / Büro / Kanzlei / Praxis

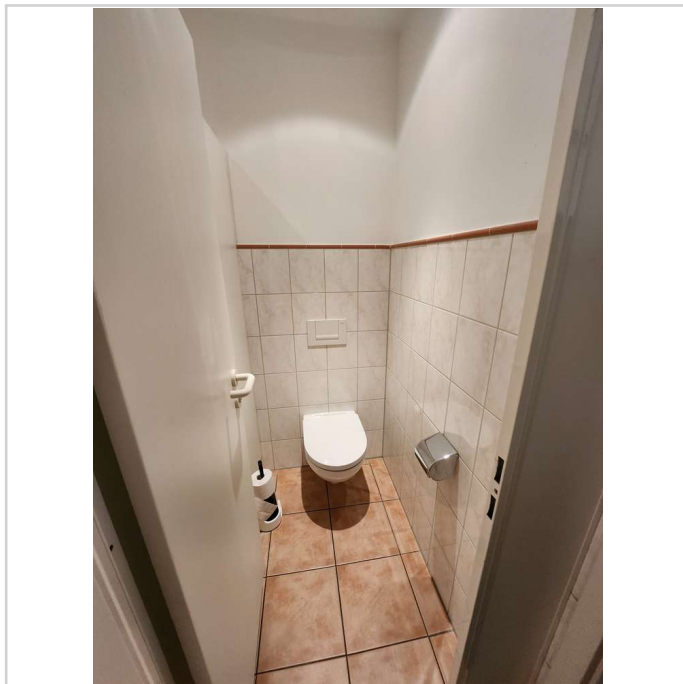


85567 Grafing b.München

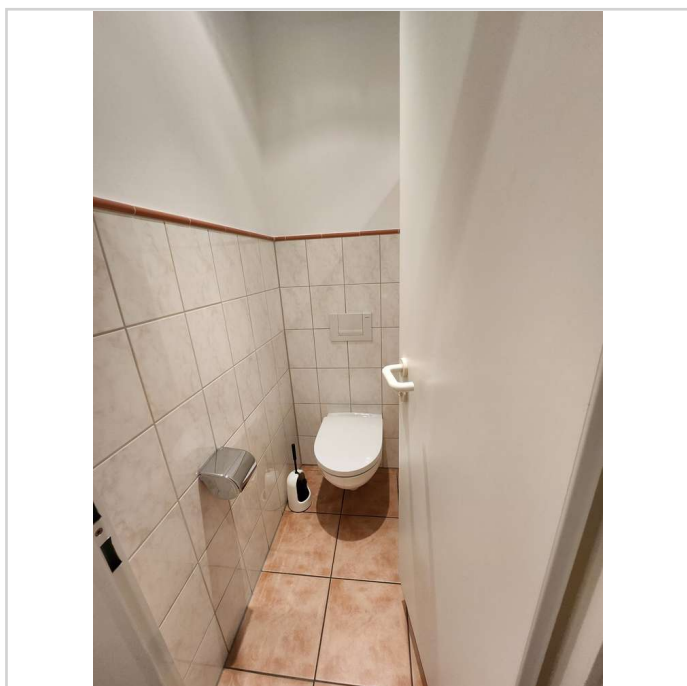
Miet-/Kaufobjekt:     Miete  
Büro-/Praxisfläche:   108,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat:       1.190,00 EUR



WC



WC 1



WC 2

## Gewerbeinheit vielseitig nutzbar z.B. Laden / Büro / Kanzlei / Praxis



85567 Grafing b.München

Miet-/Kaufobjekt: Miete  
Büro-/Praxisfläche: 108,00 m<sup>2</sup>  
Miete pro Monat: 1.190,00 EUR

