



Stadelheimer Str. 39 in 81549 München

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei diesem Projekt der Ritter Immobilien GbR handelt es sich um ein viergeschossiges, individuelles und hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Eigentumswohnungen und 3 Laden-/Büroeinheiten in Obergiesing.

Die hier angebotenen Gewerbeeinheiten bestehen jeweils aus einer Ladenfläche, einem Bürozimmer, einer Teeküche inkl. Garderobe und einem WC. Der Ladeneinheit 1 steht zusätzlich noch ein kleiner Abstellraum zur Verfügung. Weiterhin bietet der Innenhof jeder Gewerbeeinheit noch eine kleine private Terrasse.

Derzeit befindet sich das Projekt noch in der Bauphase und wird voraussichtlich im August 2023 fertig gestellt.

Sonderwünsche für die Ladeneinheiten werden derzeit gerne noch angenommen.

## FLÄCHENBERECHNUNG

### Laden 1 bestehend aus:

Ladenfläche ca. 44,67 m<sup>2</sup>  
Büro ca. 7,04 m<sup>2</sup>  
Garderobe ca. 8,33 m<sup>2</sup>  
WC ca. 2,57 m<sup>2</sup>  
Abstellkammer ca. 3,40 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 2,49 m<sup>2</sup>

**gesamt ca. 68,50 m<sup>2</sup>**

### Laden 2 bestehend aus:

Ladenfläche ca. 30,54 m<sup>2</sup>  
Büro ca. 11,33 m<sup>2</sup>  
Garderobe / Küche ca. 6,34 m<sup>2</sup>  
WC ca. 1,73 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 2,49 m<sup>2</sup>

**gesamt ca. 52,43 m<sup>2</sup>**

### Laden 3 bestehend aus:

Ladenfläche ca. 35,92 m<sup>2</sup>  
Büro ca. 13,41 m<sup>2</sup>  
Garderobe / Küche ca. 7,86 m<sup>2</sup>  
WC ca. 1,73 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 2,49 m<sup>2</sup>

**gesamt ca. 61,41 m<sup>2</sup>**

**Mietpreise siehe Seite 6**



## MERKMALE & AUSSTATTUNG

Repräsentativer Neubau  
Feinsteinzeug-Fliesen  
Fußbodenheizung  
Lichtschiensystem  
Bodentanks mit kompletter EDV-Verkabelung  
Glasfaserkabelanschluss  
Bodentiefe Schaufenster mit 5-facher Isolierverglasung  
Einbauküche (außer Laden 1)  
1 x kleine Terrasse pro Einheit im Innenhof  
1 x TG-Stellplatz im Combilift pro Einheit (E-Ladesäulen auf Wunsch vorhanden)

## NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Tagescafé  
Atelier - Showrooms  
Büros jeglicher Art (außer Wettbüros)  
Praxen (z.B. Physio oder Heilpraktiker Praxis)  
Studios (z.B. Foto-, Yoga- oder Kosmetikstudio)  
Einzelhandelsgeschäfte

## LAGE

In naher Zukunft werden auf dem Gelände der alten McGraw-Kaserne (ca. 350 m Entfernung) 280 neue Beamtenwohnungen zzgl. einem großen Supermarkt und einem Café errichtet. Dieser Neubau soll somit das neue Gesicht des Viertels werden. Aufgrund dieser Entwicklung und Errichtung weiterer Neubauten in der Stadelheimer Straße ist eine angenehme Aufwertung des Viertels vorherzusehen.

Autobahnauffahrt 995: 2 Minuten  
Mittlerer Ring Auffahrt: 4 Minuten  
Bushaltestation: vor der Haustüre, Buslinie 139 & N75 (Messestadt West - Klinikum Harlaching)  
S-Bahnhof Giesing (S3 & S7): 6 Minuten mit Bus 139  
U-Bahnhof Mangfallplatz oder St.-Quirin-Platz (U1): je ca. 10 Minuten Gehweg  
Flughafen München: 40 Minuten Fahrtweg

## WEITERE INFORMATIONEN

Gewerbebesatz der Stadt München: 490 v.H.



## VISUALISIERUNGEN

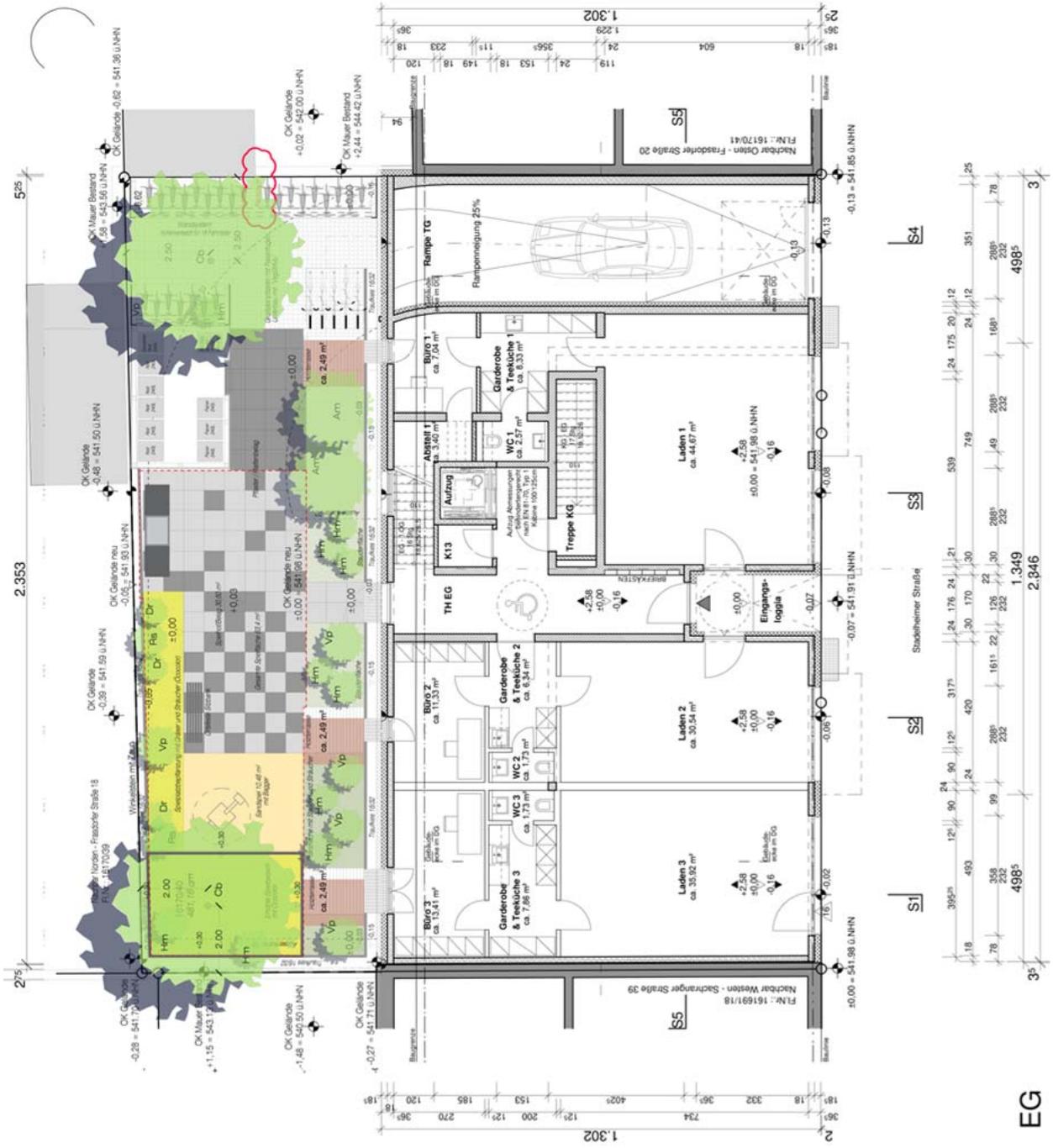


Außenansicht



Visualisierung - Beispiel Blumengeschäft

GRUNDRISSSE



## ECKDATEN

**Miete Laden 1:** 1.715 € zzgl. 250 € Nebenkosten

**Miete Laden 2:** 1.310 € zzgl. 185 € Nebenkosten

**Miete Laden 3:** 1.535 € zzgl. 220 € Nebenkosten

**optional TG-Stellplatz:** 100 €

zzgl. 3 Nettokaltmieten Kaution

Mietpreis versteht sich als Nettomietpreis,  
jeweils zzgl. Nebenkosten (NK) und der gesetzlich geltenden MwSt.

**Bezugsfrei ab  
August 2023**

## KONTAKT

Ritter Bauträger & Immobilien GmbH  
Maximilian Ritter  
Natalie Ritter  
Hubertusplatz 1  
82041 Deisenhofen  
Telefon: 089 / 4445566-0  
Telefax: 089 / 4445566-10  
E-Mail: [info@ritter-bautraeger.de](mailto:info@ritter-bautraeger.de)  
Internet: [www.ritter-bautraeger.de](http://www.ritter-bautraeger.de)

## BESICHTIGUNGEN

Besichtigungen sind jederzeit möglich. Wir bitten jedoch um vorherige Abstimmung mit uns.

## COPYRIGHT

Sämtliche Texte, Bilder und andere veröffentlichten Informationen unterliegen -sofern nicht anders gekennzeichnet- dem Copyright der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH oder werden mit Erlaubnis der Rechteinhaber veröffentlicht.

Jede Verlinkung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Wieder- bzw. Weitergabe der Inhalte ist ohne schriftliche Genehmigung der Ritter Bauträger & Immobilien GmbH ausdrücklich untersagt.

