

# **Exposé für Praxis- oder Bürofläche** **im Herzen von Grafing**

Adresse: Marktplatz 24a, 85567 Grafing Stadt

## **Lagekriterien:**

Die Gewerbefläche liegt äußerst verkehrsgünstig: Öffentliche Verkehrsmittel sind in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar. Grafing ist direkt an das S-Bahn-Netz von München angeschlossen. In maximal 30 Minuten sind Sie mit der S-Bahn am Ostbahnhof München. Die Autobahn ist in 21 Minuten erreichbar und der nächstgelegene Flughafen in 41 Minuten.

## **Hauptkriterien:**

Dieses Mietobjekt bietet eine barrierefreie Küche und wird provisionsfrei angeboten. Die Büro- bzw. Praxisfläche beträgt insgesamt 140,79 m<sup>2</sup> und ist ab 123,11 m<sup>2</sup> teilbar. Es befindet sich im Erdgeschoss und ist ab dem 1.8.2024 verfügbar.

## **Weitere Details:**

Der Bodenbelag besteht aus pflegeleichtem PVC. Eine Klimaanlage ist nicht vorhanden und eine DV-Verkabelung ist ebenfalls nicht verfügbar.

## **Kosten:**

Die monatliche Miete beträgt 1.950 €, die Nebenkosten 350 € pro Monat. Die Kaution beläuft sich auf 3.900 €. Die vorhandenen Parkflächen kosten jeweils 35 € pro Monat.

## **Objektbeschreibung:**

Wir freuen uns, Ihnen eine herausragende Gewerbefläche im Zentrum von Grafing zur Vermietung anbieten zu können. Die Immobilie befindet sich in einer repräsentativen Lage am Marktplatz 24a und war zuvor eine gut etablierte Ergotherapie-Praxis.

Mit einer großzügigen Fläche von 140,79 Quadratmetern und einer flexiblen Raumaufteilung bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal sowohl als Praxis als auch als Bürofläche.

Die Räumlichkeiten sind hell und freundlich gestaltet, wodurch eine angenehme Arbeitsatmosphäre geschaffen wird. Die gepflegte Ausstattung und der gute Zustand der Räume ermöglichen einen schnellen und unkomplizierten Einzug.

Die Immobilie verfügt über mehrere Behandlungs- bzw. Büroräume, einen großzügigen Empfangsbereich sowie sanitäre Einrichtungen. Alle Räume sind neu renoviert, mit pflegeleichtem Boden in Holzoptik, blickdichten Glastüren und einer maßgeschneiderten Küchenzeile. Eine barrierefreie Toilette und rollstuhlgerechte Zugänge sorgen für uneingeschränkte Zugänglichkeit.

## **Ausstattung im Detail:**

- Zentralheizung für angenehme Wärme und geringen Energieverbrauch.
- Blickdichte Glastüren sorgen für Privatsphäre in den einzelnen Räumen.
- Pflegeleichter Boden in Holzoptik, der nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional und leicht zu reinigen ist.
- Maßgeschneiderte Küchenzeile als Schreinerarbeit, die optimal in die Räumlichkeiten integriert ist.
- Barrierefreie Toilette und rollstuhlgerechte Zugänge für uneingeschränkte Zugänglichkeit.











