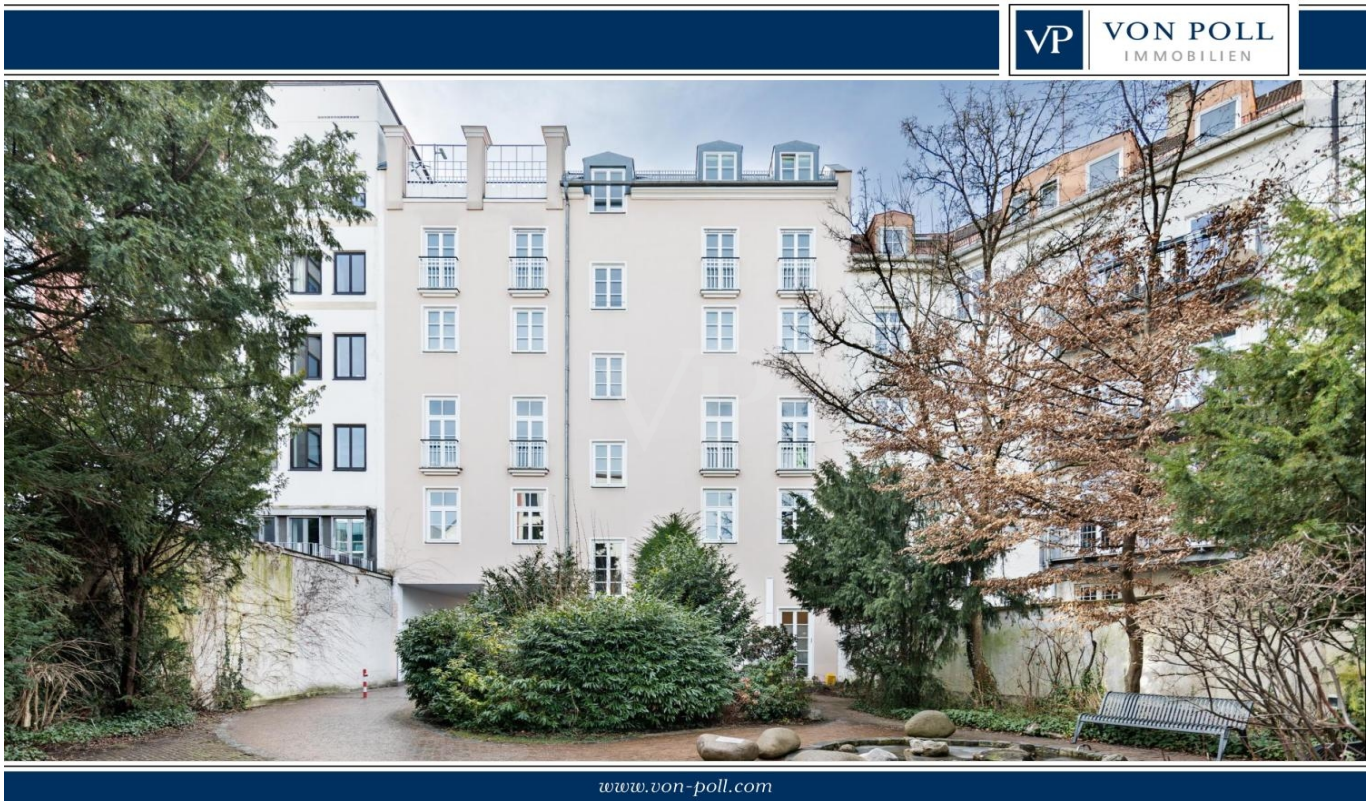
**München – Maxvorstadt**

# Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage

***??????? ????????: C2420017***




**???? ??????: 8.700.000 EUR • ?????????: ca. 280 m²**

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | C2420017 |
| ????????? | ca. 280 m² |
| ???? ?????????? | 1865 |
| ????? ?????????? | 12 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 8.700.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| ???????? ?????? | ca. 930 m² |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ????????? ????? | ca. 650 m² |
| ???????????? ????? | ca. 930 m² |

??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | KEIN |

??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

# ?? ???????





**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ?? ???????





??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

# ?? ???????





??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

# ?? ???????





??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

# ?? ???????





**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

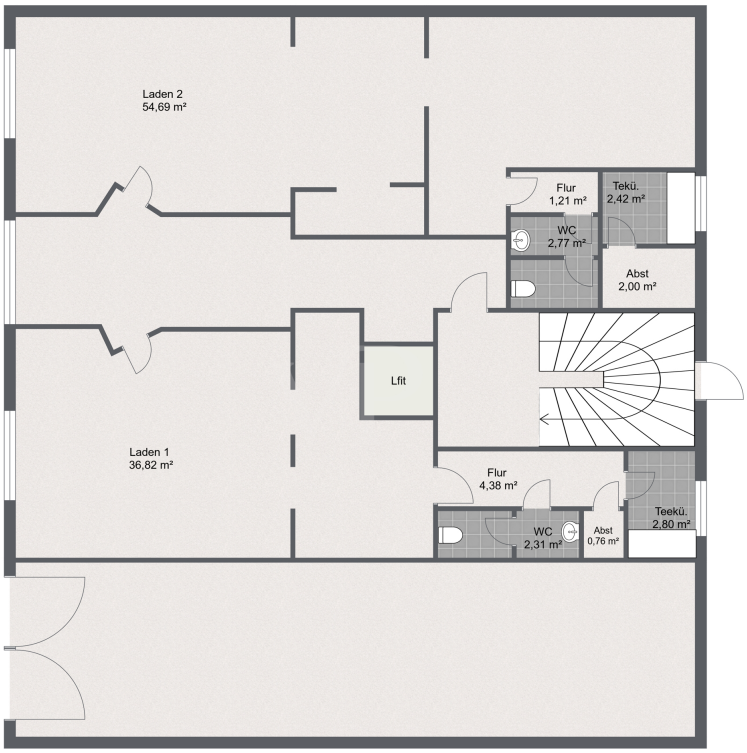
# ?? ???????

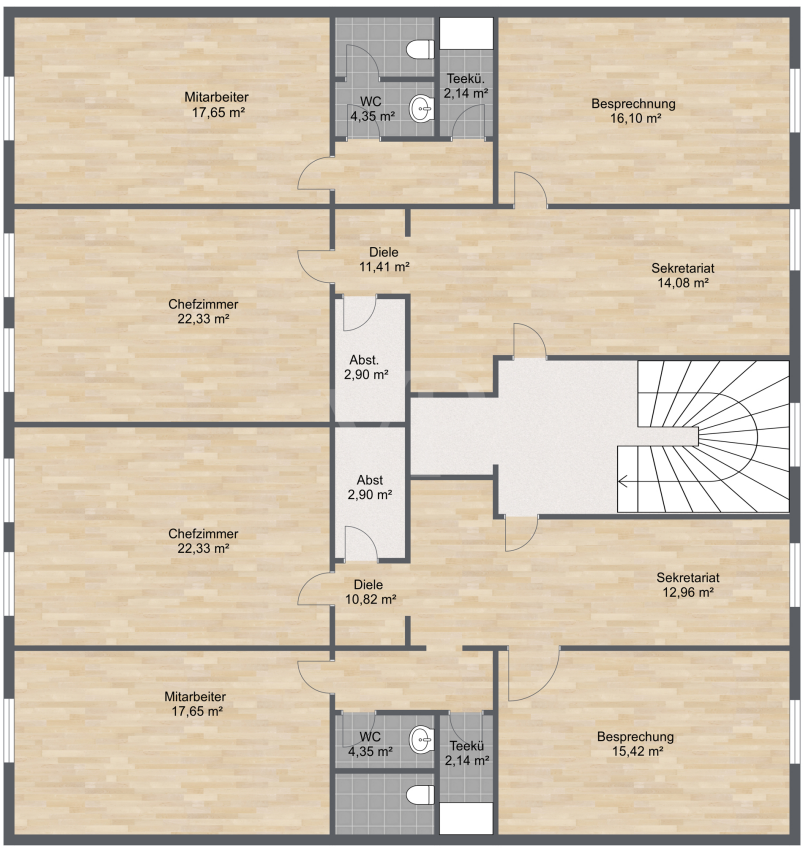


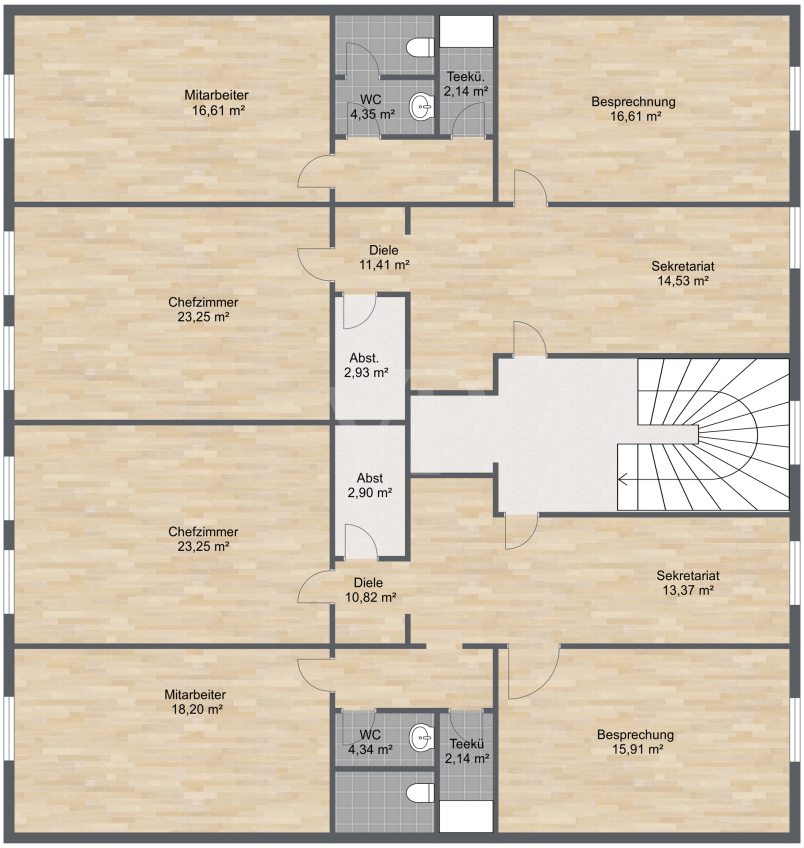


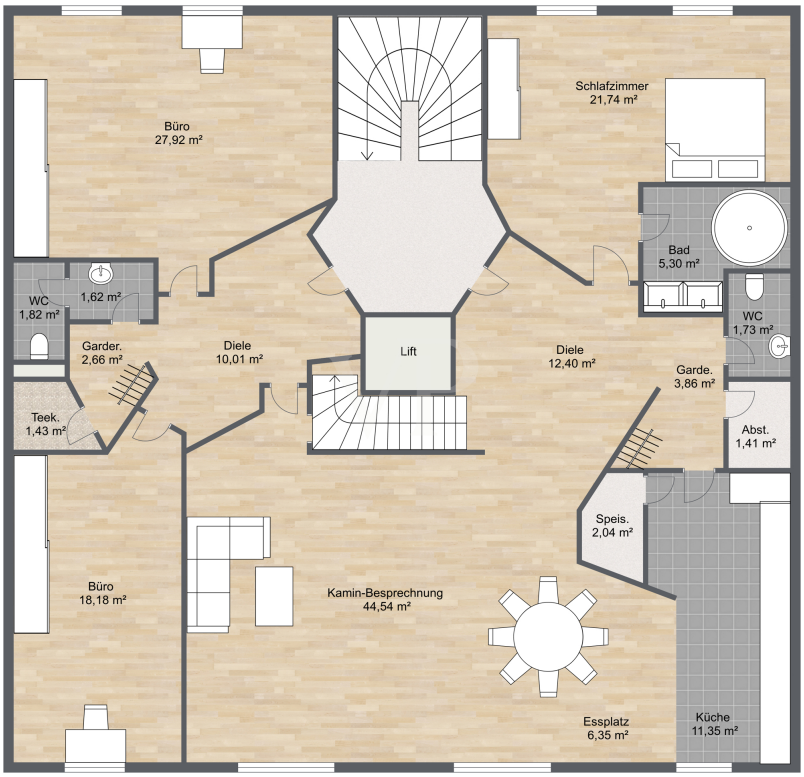
## ??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt

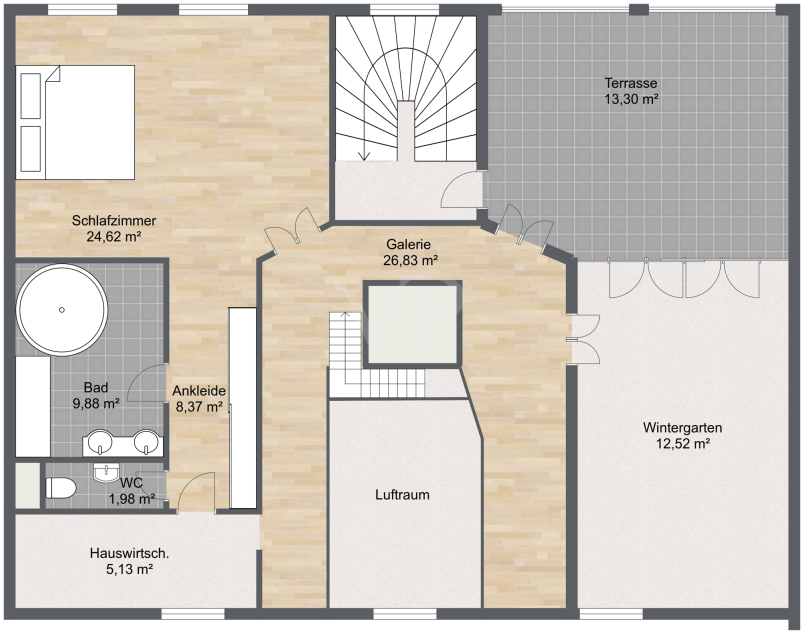
# ??????




Mitarbeiter
17,65 m²
WC
4,35 m²
Teekü.
2,14 m²
Besprechnung
16,10 m²
Diele
11,41 m²
Sekretariat
14,08 m²
Chefzimmer
22,33 m²
Abst.
2,90 m²
Abst
2,90 m²
Chefzimmer
22,33 m²
Diele
10,82 m²
Sekretariat
12,96 m²
Mitarbeiter
17,65 m²
WC
4,35 m²
Teekü
2,14 m²
Besprechung
15,42 m²


Mitarbeiter
16,61 m²
WC
4,35 m²
Teekü.
2,14 m²
Besprechnung
16,61 m²
Diele
11,41 m²
Sekretariat
14,53 m²
Chefzimmer
23,25 m²
Abst.
2,93 m²
Abst
2,90 m²
Chefzimmer
23,25 m²
Diele
10,82 m²
Sekretariat
13,37 m²
Mitarbeiter
18,20 m²
WC
4,34 m²
Teekü
2,14 m²
Besprechung
15,91 m²


Büro
27,92 m²
Schlafzimmer
21,74 m²
Bad
5,30 m²
WC
1,82 m²
1,62 m²
Garder.
2,66 m²
Diele
10,01 m²
Lift
Diele
12,40 m²
WC
1,73 m²
Garde.
3,86 m²
Teek.
1,43 m²
Abst.
1,41 m²
Speis.
2,04 m²
Büro
18,18 m²
Kamin-Besprechnung
44,54 m²
Essplatz
6,35 m²
Küche
11,35 m²


Terrasse
13,30 m²
Schlafzimmer
24,62 m²
Galerie
26,83 m²
Bad
9,88 m²
Ankleide
8,37 m²
Wintergarten
12,52 m²
WC
1,98 m²
Luftraum
Hauswirtsch.
5,13 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ??? ????? ????????

Inmitten der begehrten Maxvorstadt, direkt am Stiglmaierplatz, steht dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus mit historischer Fassade unter Denkmalschutz. Das im Jahr 1865 errichtete Gebäude wurde 1982 umfassend saniert und bietet eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit mit einer Mischung aus Gewerbe- und Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss umfasst zwei attraktive Ladeneinheiten mit einer Fläche von ca. 46 m² (wird neu vermietet) bzw. 63 m² (seit 2013 vermietet) . Im 1-3 Obergeschoss befinden sich insgesamt drei großzügige Büroeinheiten:
– 1. Obergeschoss: ca. 180 m²
– 2. Obergeschoss: ca. 181 m²
– 3. Obergeschoss: ca. 181 m²

Die Gewerbeeinheit im EG rechts (46 m²) befindet sich zur Zeit in der Neuvermietung. Die Einheiten im 2. u. 3. OG werden zum 01.01.2026 frei und können wieder vermietet werden oder auch selbst genutzt werden.

Den oberen Abschluss bildet eine exklusive Maisonette-Wohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 280 m², die sich über zwei Ebenen erstreckt und selbst bezogen oder vermietet werden kann.

Zu dem Objekt gehören zudem 12 Einzelstellplätze und 18 Duplex-Stellplätze, die eine komfortable Parkmöglichkeit für Mieter und Eigentümer bieten und zum Teil vermietet sind.

Bei einer Vermietung aller gewerblichen Flächen gehen wir von einer Soll-Jahresmiete von ca. 190.000 Euro aus.

Diese Immobilie vereint historischen Charme mit moderner Nutzung und stellt eine erstklassige Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer dar, die eine exzellente Lage mit hoher Visibilität und einer attraktiven Mieterstruktur suchen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen, Auskünfte über die Höhe der Mieteinnahmen sowie weitere Bilder auf Anfrage zur Verfügung.

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ????????????? ??? ???????

HIGHLGHTS
- Top-Lage in München-Maxvorstadt
- Denkmalgeschütztes Gebäude mit historischem Charme – errichtet 1865, umfassend saniert 1982
- Attraktiver Nutzungsmix
- Großzügige Stellplatzsituation – 12 Einzel- und 16 Duplexstellplätze
- Vielseitiges Investmentpotenzial

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Maxvorstadt zählt zu den gefragtesten und attraktivsten Stadtteilen Münchens und liegt zentral im Herzen der bayerischen Landeshauptstadt. Dieser Stadtbezirk vereint urbanes Lebensgefühl mit kultureller Vielfalt und ist sowohl bei Einheimischen als auch bei Zugezogenen äußerst beliebt. Ob Kunst und Kultur, gemütliche Cafés, stilvolle Restaurants, angesagte Szene-Bars, Kinos oder moderne Kantinen – alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ist bequem zu Fuß erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen in direkter Nähe zur Verfügung. Ob Sie den täglichen Bedarf bei Discountern wie Lidl oder Penny decken möchten oder Wert auf ein breiteres Sortiment bei Edeka oder dm legen – alles liegt sprichwörtlich „um die Ecke“. So können alle Einkäufe des täglichen Lebens schnell und unkompliziert erledigt werden.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse U-Bahn-, S-Bahn-, Bus- und Straßenbahnstationen, die eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglichen. Die S-Bahn-Station „Hackerbrücke“ ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar und bietet ideale Verbindungen in alle Richtungen. Darüber hinaus liegen die U-Bahn-Stationen „Königsplatz“ (Linie U2) und „Stiglmaierplatz“ (Linien U1/U7) sowie die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Stiglmaierplatz“ in fußläufiger Entfernung.

Für Autofahrer ist die Anbindung ebenfalls optimal: Über die nahegelegenen Verkehrsachsen wie die Nymphenburger Straße oder die Dachauer Straße gelangen Sie in kürzester Zeit zum Mittleren Ring – der zentralen Verkehrsader Münchens mit Anschluss an das gesamte Autobahnnetz.

Demografische Daten und wirtschaftliche Kennzahlen:

Einwohnerzahl im Stadtbezirk Maxvorstadt: ca. 53.210 Personen (Stand: Dezember 2023)
Gesamtbevölkerung der Stadt München: rund 1,6 Millionen Menschen (Stand: Dezember 2023)
Kaufkraft pro Einwohner in München (2024): ca. 33.700?€
Kaufkraftindex München (2024): ca. 134,5 (deutlich über dem Bundesdurchschnitt)
Arbeitslosenquote in München (Januar 2024): 4,3?%
Mieterquote in München: 77,6?% (Stand: Zensus 2021)
Eigentümerquote in München: 22,4?% (Stand: Zensus 2021)

Infrastruktur – Entfernungen zu wichtigen Knotenpunkten:

Hauptbahnhof München: ca. 1 km – fußläufig erreichbar
Flughafen München (Franz Josef Strauß): ca. 41 km – per S-Bahn oder Auto bequem erreichbar
Landesgrenze Österreich: ca. 100 km
Autobahnanbindungen:
A9: ca. 2 km
A8: ca. 7 km
A99 (Autobahnring München): ca. 9 km
A92: ca. 11 km
A96: ca. 14 km

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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.

**??????? ????????: C2420017 - 80333 München – Maxvorstadt**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com