

BÜROFLÄCHE / PRAXISRÄUME & LAGER

EXPOSÉ

Gauting | Starnberger Str 19

GAUTING

Gauting ist eine charmante und gefragte Gemeinde im südwestlichen Münchner Umland im Landkreis Starnberg.

Die Praxisfläche befindet sich in einer sehr guten Lage und liegt an einer der zentralen und wichtigsten Verkehrs- und Geschäftsachsen Gautings. Die Starnberger Straße zählt zu den bekannten Adressen vor Ort und profitiert von einer guten Sichtbarkeit sowie einer zentralen Lage mit hoher Frequenz durch Anwohner, Pendler und Besucherverkehr.

Gauting zeichnet sich durch eine attraktive Wohn- und Lebensqualität sowie eine solide demografische Entwicklung aus. Die Gemeinde gehört zur Metropolregion München und verbindet ländlich-wohnbürgerliche Ruhe mit hervorragender Anbindung an städtische Strukturen. Die Lage bietet optimale Voraussetzungen für medizinische und therapeutische Nutzungen: Bestehend aus Wohnquartieren, Einzelhandel, Dienstleistern und weiteren Praxen entsteht ein lebendiges Umfeld mit hoher Nachfrage nach Gesundheits- und Serviceleistungen.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Der S-Bahn-Bahnhof Gauting (S6) sorgt für schnelle Verbindungen Richtung München sowie ins Umland, und die Nähe zu den Autobahnen A95 und A96 gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Pkw. Öffentliche Verkehrsmittel und Fußwege machen die Praxis gut zugänglich für Patienten und Mitarbeiter gleichermaßen.

Die Gemeinde Gauting zählt ca. 21.800 Einwohner und weist eine stabile Bevölkerungsstruktur mit wachsender Nachfrage nach wohnortnahen medizinischen Angeboten auf. Insgesamt ist die Gemeinde Gauting ein attraktiver Ort zum Leben und Arbeiten, der Ruhe und Natur mit einer guten Anbindung an die Stadt in sich vereint.

OBJEKT BESCHREIBUNG 1. OG

Zur Vermietung stehen eine hellenung gut geschnittene Büro- oder Praxisfläche mit ca. 69 m².

Sie besteht aus 3 Räumen, einer Teeküche und Gäste WC.

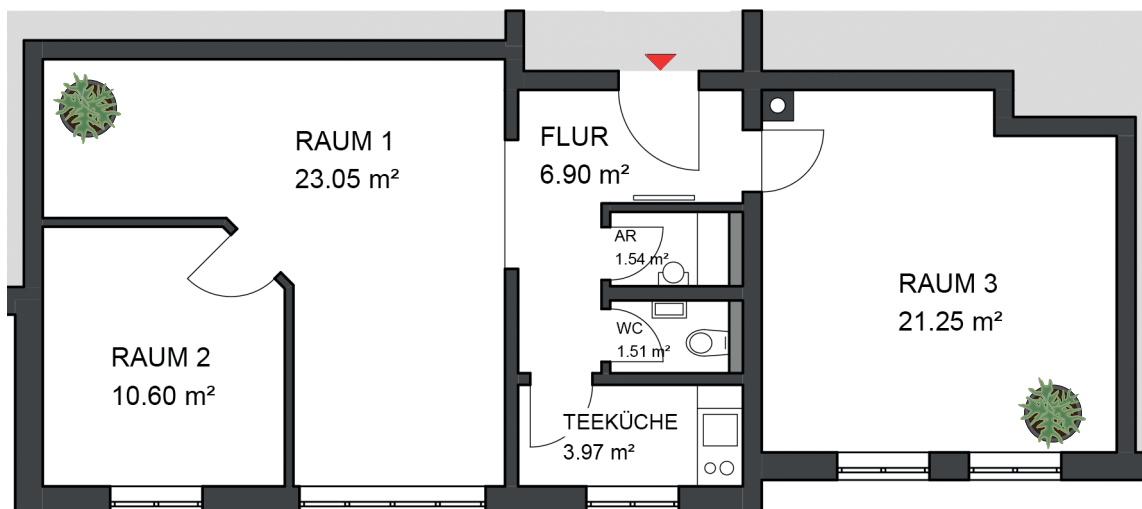
Die Räume sind sofort beziehbar.

OBJEKT BESCHREIBUNG LAGER

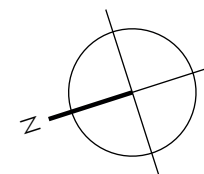
Das angebotene Kellerabteil ist von aussen über eine treppe zugänglich.

Es ist trocken, abschließbar und ideal als Lager- oder Stauraum (z. B. auch für Möbel, Kartons, Akten oder saisonale Gegenstände).

Ab sofort frei.



Fläche	PRAXIS
Raum 1	23,05 m ²
Raum 2	10,60 m ²
Raum 3	21,25 m ²
Flur	6,90 m ²
Teeküche	3,97 m ²
WC	1,51 m ²
Abstell	1,54 m ²
GESAMT	68,82 m ²



Maßstab 1:100

BÜROFLÄCHE / PRAXISRÄUME

Gauting | Starnberger Str 19



OBJEKT BESCHREIBUNG

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	3
Objektart	Praxis / Büro
Baujahr	1993
Bauweise	Ziegelmauerwerk
Etage	1. OG mitte
Ausstattung	Teeküche
Nutzfläche	69 m ²
Stellplatz	2
WC	1



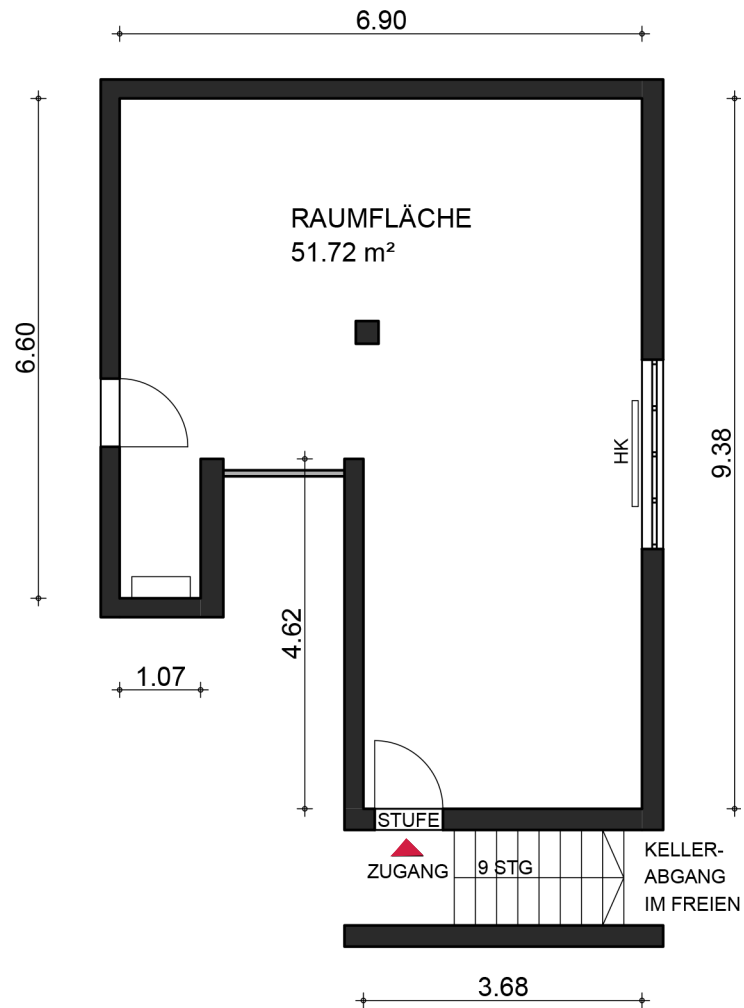
ECKDATEN

Bezugfrei	ab sofort
Heizungsart	Zentralheizung (neue Heizanlage seit 2024)
Energieträger	Erdgas
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Energieausweis
Endenergieverbrauch	129,2 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D



KOSTEN

Kaltmiete 1. OG	1000 € netto
Stellplatz 2 x	80 € netto
Nebenkosten	150 € netto
Kaution	3 MM netto



Fläche	LAGER
Raum	51,72 m ²
GESAMT	51,72 m ²

Maßstab 1: 100

BÜROFLÄCHE / PRAXISRÄUME

Gauting | Starnberger Str 19



OBJEKT BESCHREIBUNG

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Zimmer	1
Objektart	Lager
Baujahr	1993
Bauweise	Ziegelmauerwerk
Etage	1. OG mitte
Ausstattung	Heizung
Nutzfläche	52 m ²



ECKDATEN

Bezugfrei	ab sofort
Heizungsart	Zentralheizung (Heizung wurde bereits ausgetauscht)
Energieträger	Erdgas
Energieausweis	liegt vor
Energieausweistyp	Energieausweis
Endenergieverbrauch	129,2 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D



KOSTEN LAGER

Kaltmiete	350 € netto
Nebenkosten	50 € zzgl. gesetzl. MwSt.

KONTAKT

X³ Immobilienverwaltung e. K.

Marzell 2 | 85570 Markt Schwaben

Ihre Ansprechpartnerin:

Isabelle Siegenthaler

T +49 8121 88 32 118

F +49 8121 88 32 129

M isabelle.siegenthaler@x3web.de

W www.x3immobilienverwaltung.de



X³ Immobilienverwaltung e. K.
Marzell 2 | 85570 Markt Schwaben

T +49 8121 88 32 10

F +49 8121 88 32 129

M vertrieb@x3immobilienverwaltung.de

W www.x3immobilienverwaltung.de

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen. Eine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführungen sind alleine die geschlossenen Verträge nebst Anlagen verbindlich. Die dargestellten Möblierungen stellen nur einen Einrichtungsvorschlag da und sind nicht Vertragsbestandteil. Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet! (Stand 1/26)