Ruhige Bürogemeinschaft mit zwei Büroräumen in München-Obergiesing

Tegernseer Landstraße, 81541 München (Obergiesing-Fasangarten)











PREIS AB	ARBEITSPLÄTZE	FLÄCHE	VERFÜGBAR
1.390,-€ pro Monat	**4**	**45 m²**	**Sofort**

Büroräume · 1 Einheit verfügbar · alle Preise netto

Verfügbare Einheiten

Sunrise Möbliert

1.390,-€ pro Monat

45 m² · max. 4 Arbeitsplätze · Sofort · ab 6 Monate Laufzeit

All-incl.-Miete (netto)

zzgl. Umsatzsteuer · Kündigungsfrist: 3 Monate zum Monatsende · Kaution: 1.000,-€

45 m² eigener, abschließbarer Büroraum zur ruhigen Gebäuderückseite — große, bodentiefe Fenster, Blick ins Grüne, Mosaikparkett, Sonnenschutz. Aktuell mit vier Arbeitsplätzen möbliert, die Fläche trägt bequem sechs. Stromanschlüsse im Boden mitten im Raum, dazu eine Einbauschrankwand über die ganze Wandbreite. Kein Straßenlärm. Dazu anteilig rund 17 m² Gemeinschaftsfläche: breiter Flur, eigenes WC und Küchenbereich mit Tisch für vier Personen. Nicht extra berechnet — nutzbare Fläche damit rund 62 m². Der Preis ist eine All-in-Miete: Strom, Heizung, sämtliche Nebenkosten und Internet sind enthalten, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Ausstattung & Services

WLAN | Küche | Postadresse | 24/7 | Kaffee/Tee-Flatrate | Möbliert | Barrierefrei

Fußbodenheizung in der gesamten Einheit. Besprechungen sind am Tisch für vier Personen im Küchenbereich möglich; einen separaten Meetingraum gibt es nicht. Der Firmenname kann an Klingel und Briefkasten angebracht werden, ein großes Firmenschild an der Hausfassade ist nicht möglich. Die Gemeinschaftsflächen werden gepflegt gehalten, einen Reinigungsdienst gibt es nicht.

Beschreibung

In unserer kleinen, ruhigen Bürogemeinschaft in München-Obergiesing, Nähe Alpenplatz, werden zwei Büroräume frei. Beide sind einzeln anmietbar, separat abschließbar und teilen sich Küche, WC und Flur.

SUNRISE — 45 m², 1.390 € netto

Unser größter Raum, zur ruhigen Gebäuderückseite. Große, bodentiefe Fenster, Bäume direkt davor, Blick ins Grüne — kein Straßenlärm. Mosaikparkett, Sonnenschutz vorhanden. Aktuell mit vier Arbeitsplätzen möbliert; die Fläche trägt bequem sechs.

Zwei Besonderheiten, die man selten findet:

- Stromanschlüsse im Boden mitten im Raum — Schreibtische lassen sich frei stellen, ohne Kabel über den Boden
- Einbauschrankwand über die ganze Wandbreite — Stauraum ohne zusätzliche Möbel

WESTWING — 20 m², 690 € netto

Kompakter, heller Raum mit Holzparkett, gut geschnitten für eine bis zwei Personen. Möbliert mit Schreibtisch, Stuhl und Monitor; ein zweiter Arbeitsplatz kann gestellt werden. Flipchart, Schrank und Bilder sind vorhanden, für einen kleinen Besprechungstisch ist Platz.

WAS BEI BEIDEN DAZUGEHÖRT

Zu jedem Raum kommt anteilig Gemeinschaftsfläche, die nicht extra berechnet wird — bei Sunrise rund 17 m², bei Westwing rund 7,5 m². Die nutzbare Fläche liegt damit bei rund 62 m² beziehungsweise rund 27,5 m²:

- Eigenes WC innerhalb der Einheit — kein geteiltes Etagen-WC
- Küchenbereich mit Küchenzeile (Spüle, Kühlschrank, Herd, Mikrowelle) und einem Tisch für vier Personen — für Besprechungen und die Mittagspause. Einen separaten Meetingraum gibt es nicht.
- Breiter, heller Flur mit verglasten Trennwänden
- Internet und WLAN
- Kaffee und Tee
- Zugang rund um die Uhr
- Aufzug im Haus — barrierefreier Zugang bis in die Einheit
- Firmenname an Klingel und Briefkasten möglich; zwei Firmen stehen bereits dort, Platz für eine dritte ist frei
- Möblierung nach Absprache — die vorhandenen Tische, Stühle und Rollcontainer können bleiben

DIE BÜROGEMEINSCHAFT

Die Einheit hat drei Büroräume; der dritte wird von einem Medien- und Kongressunternehmen genutzt — fest, ruhig, seit Jahren dieselben Leute. Kein Coworking-Betrieb, kein Großraum, keine wechselnden Tagesgäste. Die Gemeinschaftsflächen werden gepflegt gehalten; einen Reinigungsdienst gibt es nicht.

Wer konzentriert arbeiten und trotzdem nicht allein im Büro sitzen will, ist hier richtig. Beide Räume zusammen sind ebenfalls möglich.

DIE LAGE

Tegernseer Landstraße in München-Obergiesing, Nähe Alpenplatz. U-Bahn Silberhornstraße (U2, U7, U8) und Kolumbusplatz (U1, U2, U7, U8) sowie die Tram 25 sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Anwohnerparken; rund um den Ostfriedhof stehen Parkplätze vier Stunden kostenfrei zur Verfügung, fünf bis acht Minuten Fußweg.

DIE KONDITIONEN

Sunrise 1.390 € und Westwing 690 € pro Monat, jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der genannte Preis ist der Preis: sämtliche Nebenkosten, Strom, Heizung und Internet sind enthalten. Kaution 1.000 € für Sunrise, 300 € für Westwing. Mindestlaufzeit sechs Monate, Kündigungsfrist drei Monate zum Monatsende. Verfügbar ab 1.

Oktober 2026.

WICHTIG ZU WISSEN

Vermietet wird zur Nutzung als Büro (Büroarbeiten, Besprechungen). Andere Nutzungen — Praxis, Studio, Werkstatt, Verkauf, Schulungsbetrieb — nur nach vorheriger Abstimmung. Haustiere sind im Haus nicht gestattet.

Branche	Medien
Etage	2

Lage

Tegernseer Landstraße, 81541 München (Obergiesing-Fasangarten)



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende · Karte online ansehen

Interesse? Jetzt anfragen oder Besichtigung vereinbaren

Anfragen sind kostenlos und unverbindlich. Wähle online die passenden Einheiten aus und sende dem Anbieter deine Anfrage – auf Wunsch mit Terminvorschlag für eine Besichtigung.

Zum Inserat auf shareDnC

https://www.sharednc.com/de/muenchen/Helle-Bueroraeume-in-Obergiesing-E28093-Flexible-Anmietung-moeglich21

Scannen & online ansehen