

Fitnessstudio  
Arabellapark



Arabellastraße 13, 81925 München

Exposé | 05.08.2025

# ZUSAMMENFASSUNG.

Dieses hochwertig revitalisierte Gewerbe- und Hotelobjekt befindet sich in bester Lage im renommierten Arabellapark im Münchner Stadtbezirk Bogenhausen. Das im Jahr 1979 erbaute Gebäude wurde im Zeitraum von 2018 bis 2021 kernsaniert und umfassend umgenutzt. Es präsentiert sich heute in einem exzellenten baulichen und gestalterischen Zustand mit einer auffallend schönen Fassade und einem begrünten Innenhof, der eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Das Objekt vereint moderne Hotelnutzung, hochwertige Gewerbeböden sowie ein erstklassiges Fitnessstudio, das sich im 3. Untergeschoss befindet. Zusätzlich steht eine großzügige Souterrainfläche mit über 5 Metern Raumhöhe und natürlicher Belichtung zur Verfügung, die vielseitig nutzbar ist – beispielsweise als Showroom, Eventfläche oder Studio.

Der weitere Ausbau und die Flächenaufteilung können nach Rücksprache und Mieterwunsch flexibel gestaltet werden. Damit eignet sich das Objekt ideal für Nutzer aus den Bereichen Hotel, Fitness, Gesundheit, Büro oder Dienstleistung, die in einem repräsentativen und urbanen Umfeld präsent sein möchten.

## Nutzung

Büro



## Adresse

Arabellastraße 13  
81925 München



## Parkhaus/Tiefgarage

5



## MERKMALE DES OBJEKTS.

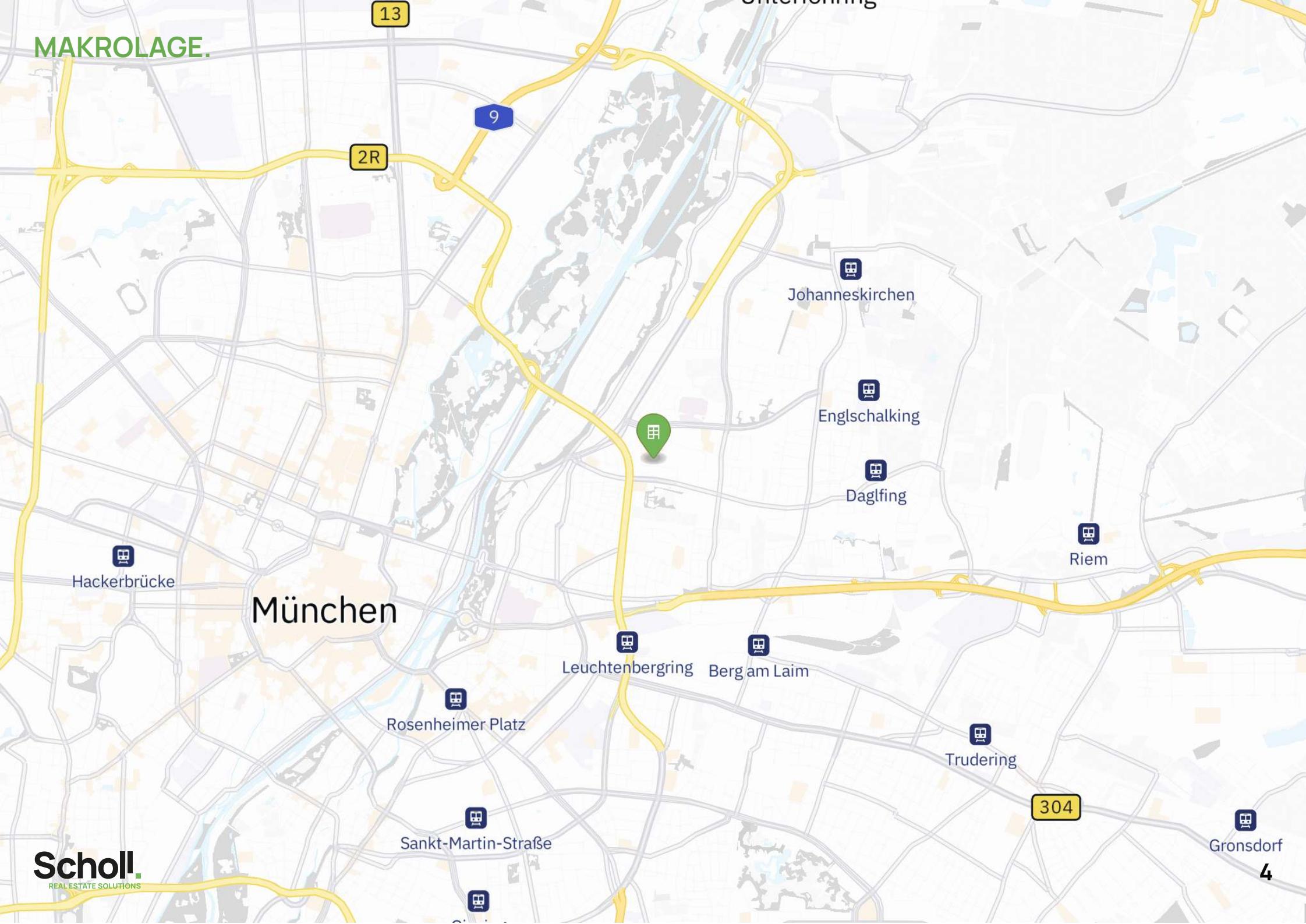
### MOBILITÄT

 ÖPNV direkt vor der Tür

13

Unterhaching

## MAKROLAGE.



## LAGE & UMGEBUNG.

Das Objekt befindet sich im gefragten Stadtbezirk Bogenhausen, im beliebten Arabellapark – einem etablierten urbanen Quartier im Nordosten Münchens. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und Anbindung: Der Mittlere Ring liegt in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie den Anschluss an die Autobahnen A94, A9 und A8. Zusätzlich zur Mietfläche können 5 Stellplätze, in der Tiefgarage, für 110€ pro Stellplatz angemietet werden

Das Umfeld ist geprägt von gewerblicher Nutzung, darunter namhafte Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Dienstleister, Einzelhandelsflächen sowie vielfältige gastronomische Angebote. Diese Mischung sorgt für eine hohe Frequenz und ein lebendiges Arbeits- und Geschäftsumfeld.

Dank der exzellenten Lage und dem urbanen Flair des Arabellaparks ist das Objekt sowohl für Kundenverkehr als auch für Mitarbeiter und Hotelgäste gleichermaßen attraktiv. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, Bus, Tram) ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

# GEBÄUDE.

## HAUPTGEBAUDE

Arabellastraße 13, 81925 München

## MERKMALE.

---



Baujahr 1979



Individuell ausbaubar



Kernsaniert 2021

# MIETFLÄCHEN.

BEZEICHNUNG	FLÄCHENKONFIGURATION		MIETZINS	NK	VERFÜGBARKEIT
Neues Inserat Grundriss 	Büro	901 m <sup>2</sup>	2. OG	Ab 0,00 €/m <sup>2</sup>	Ab 0,00 €/m <sup>2</sup>  Ab sofort

# KONTAKT.

Die SCHOLL Real Estate Solutions bietet maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Vermietung & den Verkauf von Gewerbeimmobilien. Vertrauen auch Sie auf jahrzehntelange Erfahrung aus der Region!

**Interesse geweckt?**  
Kontaktieren Sie uns jetzt.



**Beate Dammaschk**

Business Development

📞 +49 173 2515386

✉️ bd@scholl-solutions.de



**Julian Benz**

Vermietungsmanager

📞 +49 172 2818987

✉️ jb@scholl-solutions.de