



EXPOSÉ MIETANGEBOT

TEGERNSEER LANDSTRASSE 14
81541 MÜNCHEN

EXKLUSIVER NEUBAU
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
DIREKT AM NOCKHERBERG

INSGESAMT CA. 145 m² BÜROFLÄCHE VERFÜGBAR



TEGERNSEER LANDSTRASSE 14 - Im Münchner Stadtteil Giesing an städtebaulich markanter Stelle entsteht ein modernes Wohn- und Geschäftshaus, dessen Fassade durch das renommierte Architektenbüro Steidle entwickelt wurde. Die Fertigstellung des Komplexes ist für März/April 2013 geplant.

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Sanierungsgebietes „Tegernseer Landstraße - Chiemgaustraße“, das im Rahmen eines Städtebauförderungsprogramms ganzheitlich aufgewertet wird. Die Kreuzung Tegernseer Landstraße/St. Bonifatius Straße bildet den nördlichen Eingang in den Stadtteil Giesing und das Ende des Anstieges, dem aus der Innenstadt kommenden Nockherberg.

Der Neubau wird einer städtebaulich aufwertenden Situation gerecht und schließt mit einem 7-geschossigen Neubau adäquat die Häuserfront ab. Das Gebäude fügt sich somit harmonisch in das Umfeld ein.

EIN EXKLUSIVES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

- Ca. 145 m² Büro- oder Praxisfläche im 1. Obergeschoss
- Neubau
- Fertigstellung März/April 2013
- Ausbau nach Mieterwunsch
- Außenliegender Sonnenschutz vorhanden
- Hohlraumboden
- Versorgung des Arbeitsplatzes über Bodentanks
- Teeküche
- Arbeitsplatzgerechte Beleuchtung

Zugleich wird das Grundstück wirtschaftlicher genutzt als bisher. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wird eine Bankfiliale, eine Bäckerei und eine Arztpraxis/Bürofläche entstehen, ab dem 2. Obergeschoss sind Wohnungen angedacht. Umrisse und Volumen des Neubaus stehen bereits fest, ebenso die Grundrisse. Detaillierte Informationen, übersichtlich aufgelistet, finden Sie in der Zusammenfassung: «Alle Fakten auf einen Blick ».

MIETFLÄCHEN

GESCHOSS	NUTZUNG	MIETFLÄCHE (NACH MF)	MIETPREIS/m ² /MTL.*	NEBENKOSTEN/m ² /MTL.*	VERFÜGBARKEIT
1. Obergeschoss	Büro/Praxis	145,00 m ²	17,00 EUR	2,50 EUR	März/April 2013
Summe Gewerbefläche:		145,00 m²	* zzgl. gesetzl. MwSt.		

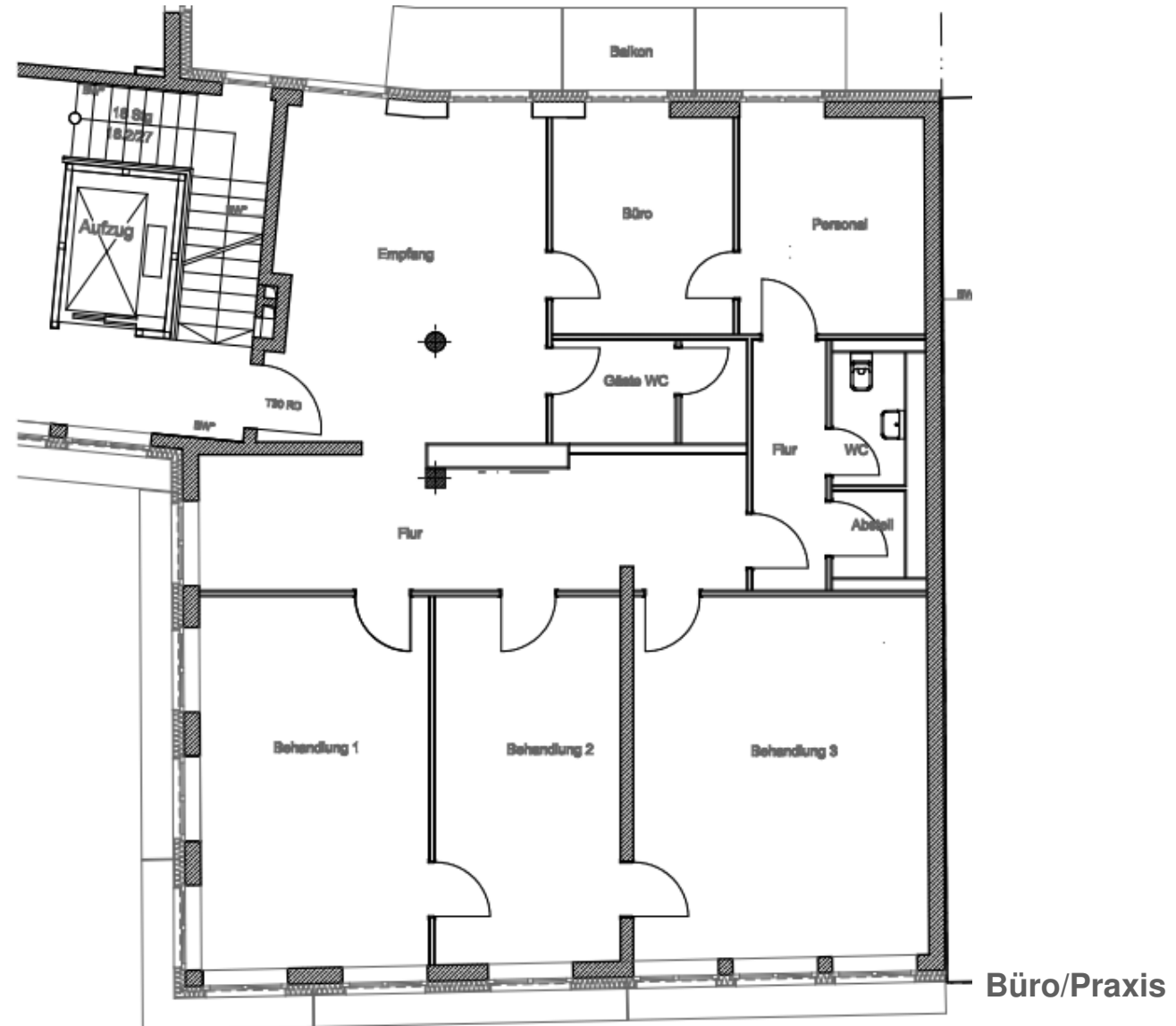


Eingangstor Giesing vor der Sanierung

Eingangstor Giesing nach der Sanierung



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

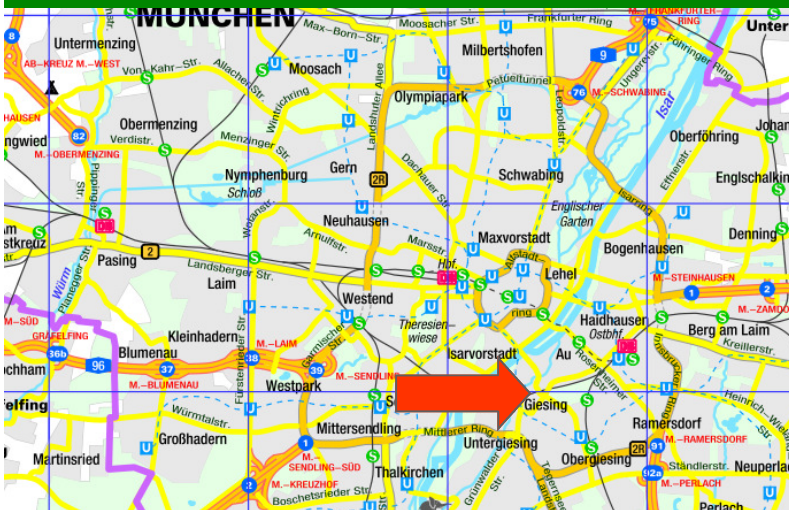


LAGE, ANBINDUNG UND UMFELD

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

- Autobahn: ca. 3,5 km
- Flughafen: ca. 40 km
- Ostbahnhof: ca. 2,0 km
- Stadtzentrum (Marienplatz): ca. 3,0 km
- Trambahn: ca. 50 m
- U-Bahn: ca. 600 m
- Gastronomie: unmittelbare Nachbarschaft
- Geschäfte des täglichen Bedarfs: näheres Umfeld

MAKROPLAN



DIE ANBINDUNG






Direkt vor dem Wohn- und Geschäftshaus befindet sich die Trambahnhaltestelle „Ostfriedhof“ (Linie 15, 25, 27), mit der man die Innenstadt, den Ostbahnhof oder den Stadtteil Giesing erreicht. Zudem befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Silberhornstraße“ (Linie U2) in ca. 600 m Entfernung.

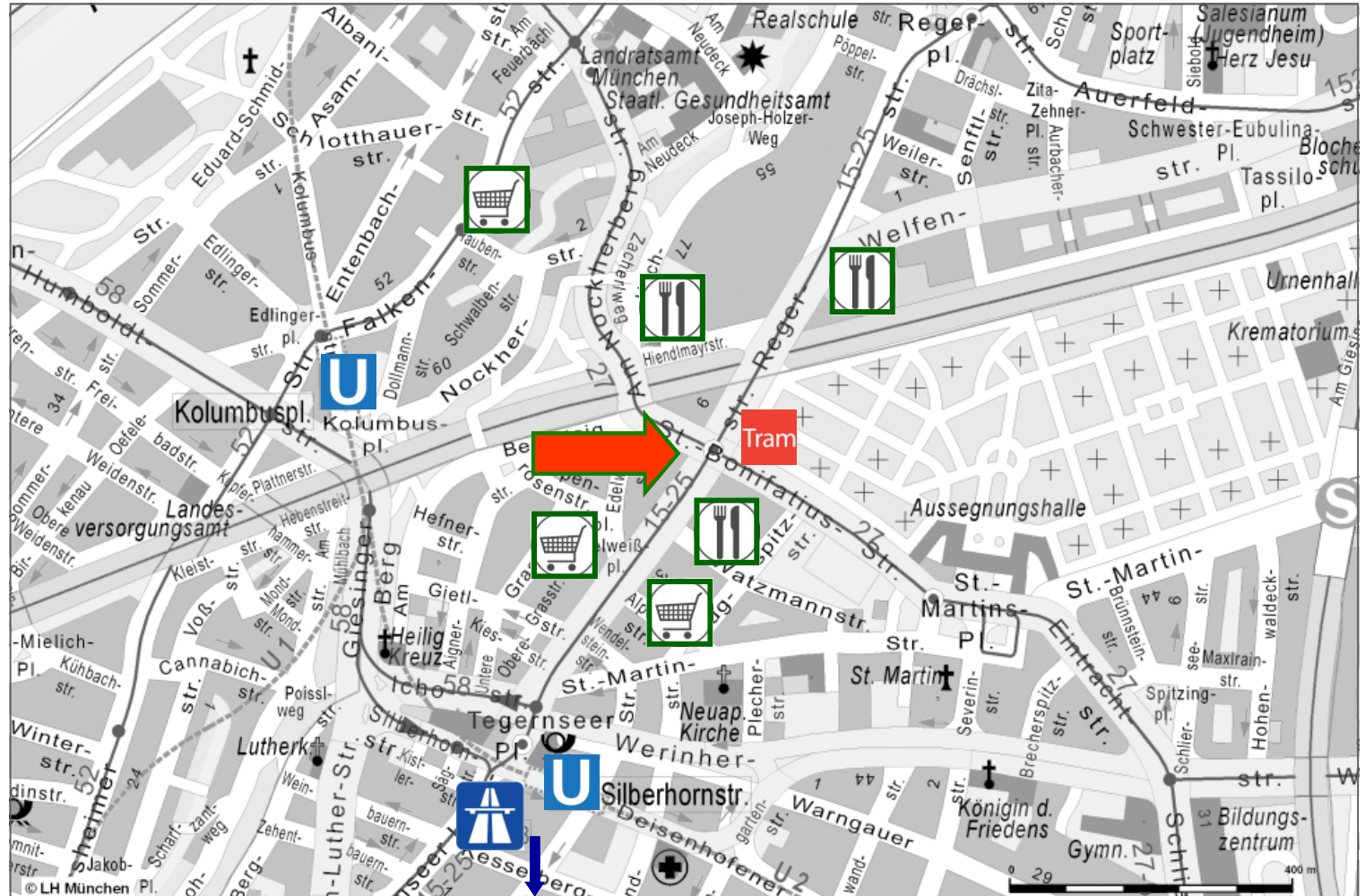
Der Individualverkehr erreicht über die Tegernseer Landstraße in südlicher Richtung den Mittleren Ring, in nördlicher Richtung über die Straße „Am Nockherberg“ die Innenstadt und in nordöstlicher Richtung über die Regerstraße den Ostbahnhof.

DAS UMFELD

Das neu errichtete Wohn- und Geschäftszentrum befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ostfriedhof sowie am Eingangstor zu dem Stadtteil Giesing. Der Standort zeichnet sich durch vielseitige publikumsintensive Nutzungen wie Läden aller Art, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs aus. Hotels und Gaststätten runden die vorhandene ausgezeichnete Infrastruktur ab.

LAGE UND ANFAHRT

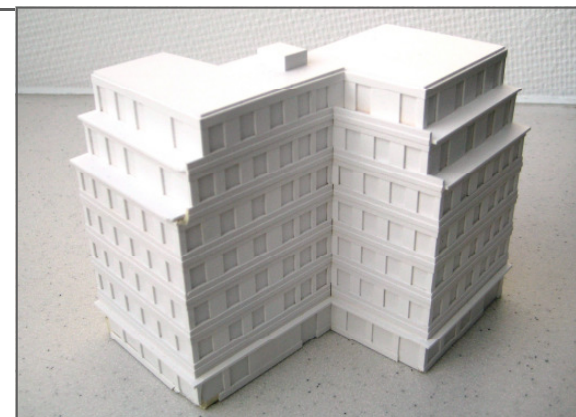
-  Linien 15, 25, 27
-  Linie U2
-  A 995 Autobahnring
-  Gastronomie
-  Einkaufen



ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

OBJEKT

Stockwerke	7-geschossig
Mietfläche Büro/Praxis	145 m ²
Mietpreis Büro/Praxis	17,00 EUR/m ²
Mietfläche Laden	-
Mietpreis Laden	-
Nebenkosten	2,50 EUR/m ²
Fertigstellung	März/April 2013
TG-Stellplätze	Nicht vorhanden
Mietpreis TG-Stellplätze	-
Außenstellplätze	Nicht vorhanden
Mietpreis Außenstellplätze	-
Lichte Raumhöhe	3,00 m
Raumtiefe	6,30 m
Achsraster	Verschieden
Bodenbelastbarkeit	500 kg/m ²



AUSSTATTUNG

Fassade	Wärmeverbundsystem
Sonnenschutz	Vorhanden
Blendschutz	Mieterseitig
Kältetechnik	Nicht vorhanden
Heizung	Blockkraftwerk
Bodenaufbau	Hohlraumboden mit Bodentanks
Bodenbelag	Nach Mieterwunsch
Versorgung Arbeitsplätze	Strom / EDV über Bodentanks
Netzwerk	Mieterseitig
Aufzüge	Personen- und PKW-Aufzug
Teeküche	Auf Mieterwunsch
Beleuchtung	Auf Mieterwunsch
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> ● Neubau ● Ausbau nach Mieterwunsch

ANDERE MIETANGEBOTE



BÜROFLÄCHEN »FREIBADSTRASSE 30«

- Insgesamt stehen zur Anmietung ca. 500 m² Bürofläche im Dachgeschoss frei
- Dachgeschossbürofläche mit Sonnenterrasse
- 2 Treppenhäuser
- 2 Aufzüge
- Ausreichend Tiefgaragenstellplätze



WOHNUNGSANGEBOTE

Auf der Internetseite:

www.MietenInMuenchen.de

bieten wir laufend wechselnde aktuelle Mietangebote von Wohnungen in München.

Zusätzlich finden Sie Angebote über Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen oder KFZ-Stellplätze.



GEWERBEFLÄCHEN »ZAMDORFER STRASSE 24/24A«

- Ca. 795 m² freie Gewerbefläche
- Helle und nach Mieterwunsch ausgebaute Büroflächen
- Erstbezug nach Sanierung
- Flexible Raumaufteilung
- Zahlreiche PKW-Stellplätze im Außenbereich

Orleansplatz 9
81667 München
Telefon: +49 (0)89 / 21 58 71 - 0
Telefax: +49 (0)89 / 21 58 71- 202
www.GVGnet.de

IHR ANSPRECHPARTNER

Nicole Neumann
Neumann@GVGnet.de



ADRESSE DES OBJEKTES

Tegernseer Landstraße 14
81541 München