

**GVG**

Immobilien Service GmbH



# Neubau Erstbezug! Caféfläche / Fläche zum Verkauf von Backwaren

Hermine-von-Parish-Straße 78 | 81245 München





# Übersicht

Lage / Flächeninformation / Grundrisse / Kosten



# Lage und Umgebung

## Caféfläche / Fläche zum Verkauf von Backwaren in attraktiver Neubaulage

Das Entwicklungsgebiet an der Paul-Gerhardt-Allee liegt im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, im Schnittpunkt der Bahnlinien München-Ingolstadt und München-Augsburg.

Der Gebäudekomplex Hermine-von-Parish-Straße 64 - 92 ist Teil des Entwicklungsgebietes und wird im Westen, Norden und Nordosten von weiteren 10 - 12 Wohnkomplexen flankiert. Insgesamt entstehen im Erschließungsgebiet ca. 2.400 Wohneinheiten und bieten ca. 5.500 Bewohnern ein neues Zuhause sowie ca. 800 Berufstätigen vielfältige Arbeitsplätze.

Im und um das Quartier befindet sich ein Nahversorgungszentrum, eine Grundschule sowie Kindertagesstätten. Ein ruhiges grünes Umfeld, sehr gute Verbindungen in die Innenstadt und das Umland zeichnen die eigene Stadtquartier-Infrastruktur ab.

Im Süden sowie im Südosten schließt eine weitläufige öffentliche Grünfläche, der Landschaftspark, an.

## München

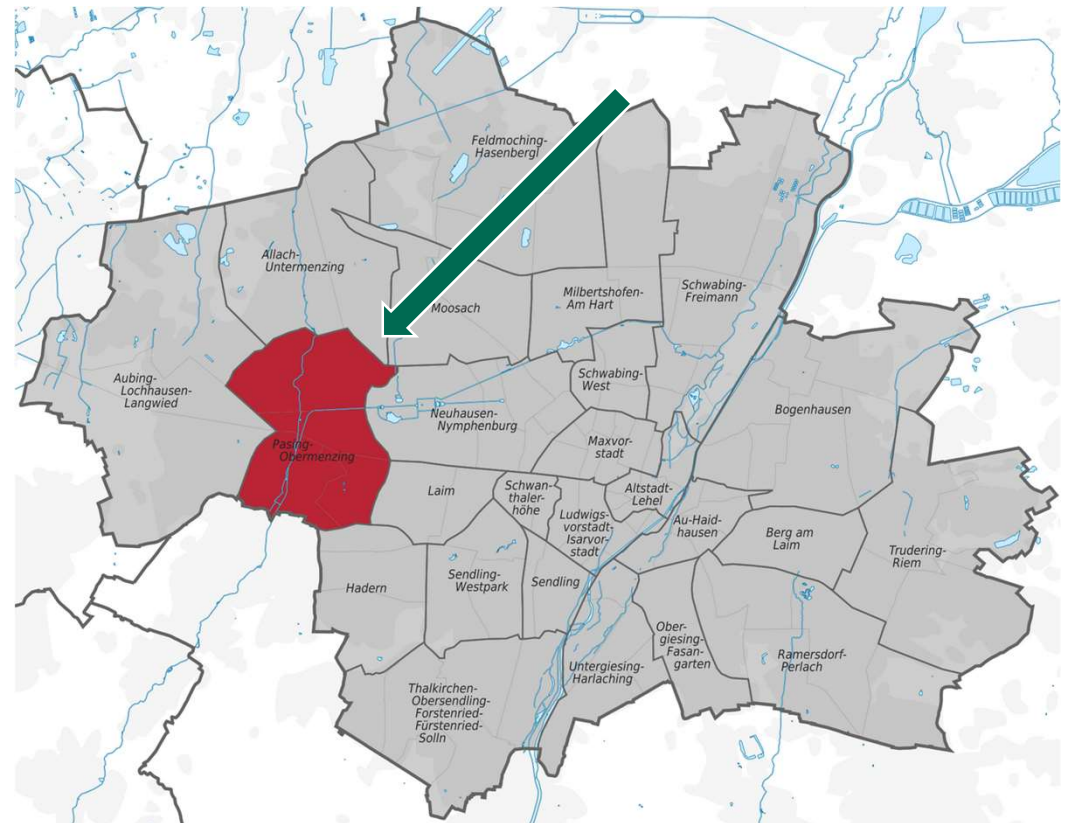


Bild:

TUBS | Titel: [Munich Pasing-Obermenzing](#) | Quelle: Wikimedia Commons



# Optimal positioniert

## Verkehrsanbindung



### Öffentliche Verkehrsmittel

Fernverkehr (HBF): ca.  
9,2 km  
S- Bahn: ca. 2 km  
U-Bahn: ca. 5 km  
Bus: ca. 450 m

### Entfernung: Stadtzentrum (Marienplatz)

Ca. 11,7 km  
Mit dem Auto: ca. 30 min  
Mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln: ca. 35 min

### Autobahn

Ca. 4 km (A96 / A99 / A8)

### Flughafen

Ca. 42 km  
Mit dem Auto: ca. 30 min  
Mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln: ca. 65 min

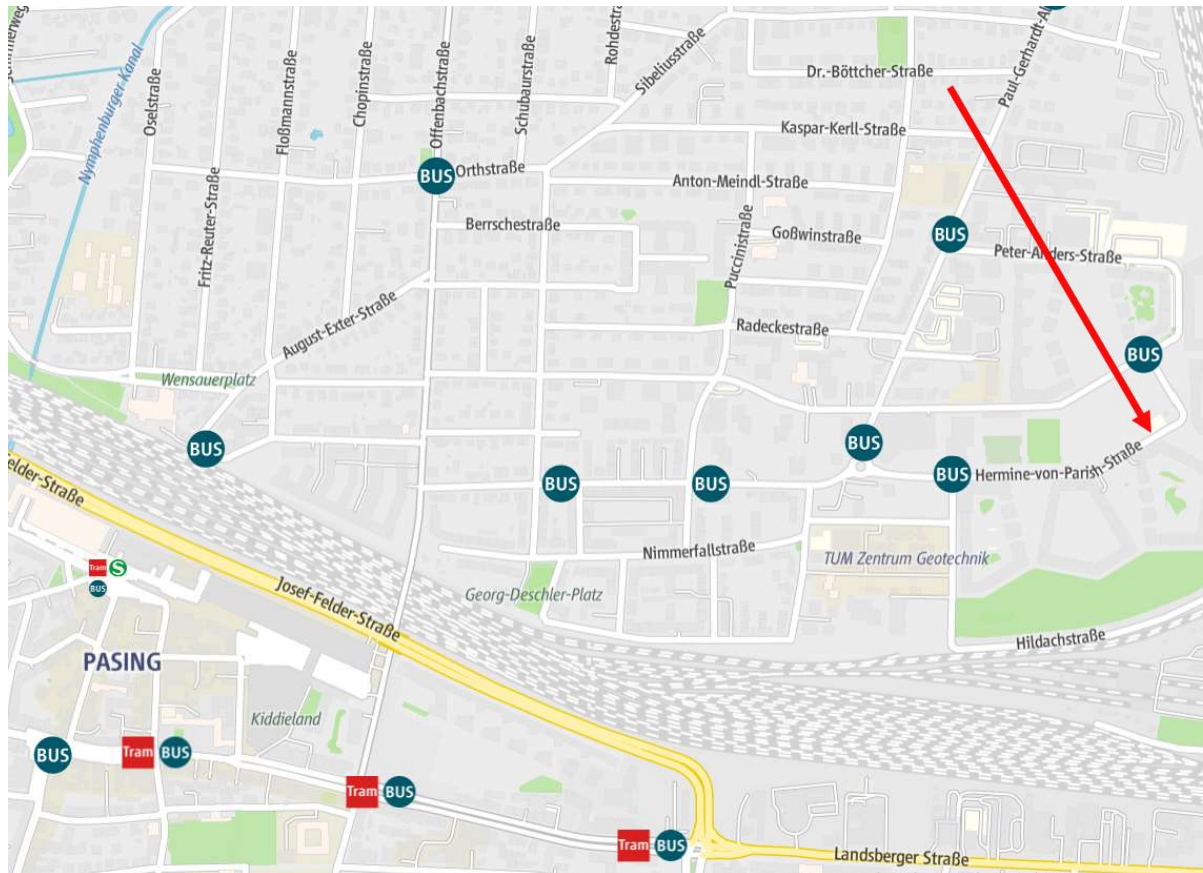


Bild  
Stadtplan Muenchen.de

# Informationen Gebäude

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78

81245 München

Baujahr: 2018 + Fertigstellung Ende 2019

Heizungsart: Zentralheizung,

Energieträger: Fernwärme und Wärmerückgewinnung

Geschossfläche: Keller, EG und 1. – 3. OG

Nutzungsart: Wohngebäude mit zwei Gewerbeeinheiten



Bilder

Gebäudeanlage Hermine-von-Parish-Straße



# Außenansicht der Fläche



**Bilder**  
Außenansicht Gebäude Hermine-von-Parish-Straße 78

# Innenansicht Mietfläche



**Bilder**  
Innenansicht Mietfläche, Hermine-von-Parish-Straße 78

# Ausstattung der Mietfläche

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78

81245 München

## Allgemein:

**Objektzustand:** gehoben, Ausbau der Decken- / Boden- / Wandgestaltung in Abstimmung mit dem Mieter

**Etagen:** Lager im Untergeschoss, Ladenfläche im Erdgeschoss

**Bezugstermin:** nach Absprache

**Zugang zur Mietfläche:** separater Eingang

**Außenbewirtung:** Außenbestuhlungsmöglichkeit Nord-Ost-Seite (Genehmigung erfolgt durch das KVR)

**Werbung:** Befestigung eines beleuchteten Werbelogos an der Fassade möglich, Stromanschluss vorhanden

## Ausstattung innen:

**Ladenfläche:** großer Gastraum (54,90 m<sup>2</sup>), Lager- und Sozialräume im EG; kleines Lager im 1. Untergeschoss

**Sanitärbereich:** WC sowie separates Behinderten-WC

**Fenster und Türen:** Wärmeschutzglas, teilweise bodentiefe Fenster, Terrassentür für Außenbereich verschiebbar,

Zutritt durch automatische Schiebetüranlage

**Private Terrasse:** im Innenhof gelegen

**EDV:** in Absprache



# Flächenangaben der Mietfläche

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78

81245 München

**Caféfläche / Fläche zum Verkauf von Backwaren**

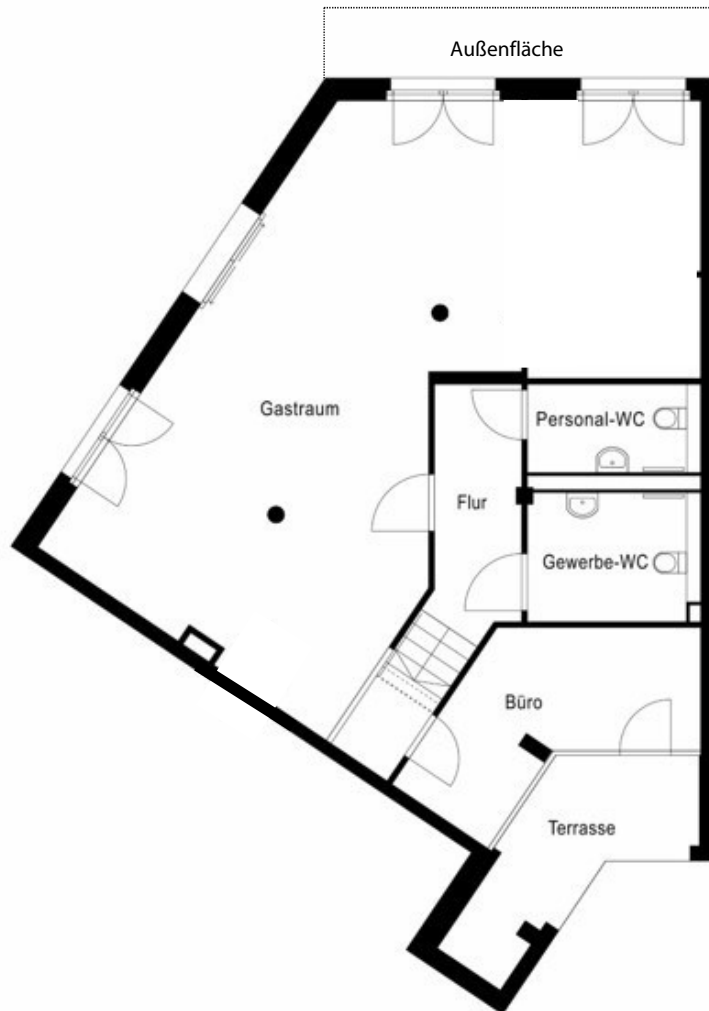
**Gesamt:** ca. 122 m<sup>2</sup>

**Ladenfläche EG:** ca. 107 m<sup>2</sup>, davon ca. 54 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**Lagerfläche Untergeschoss:** ca. 15 m<sup>2</sup>

**Anzahl Tiefgaragenstellplätze:** 2

# Grundriss



Wohn- und Geschäftshaus  
Hermine-von-Parish-Straße 78  
81245 München

Grundriss:

Etage: Erdgeschoss

Grundriss kein Maßstab



# Mietkonditionen

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78, 81245 München

**Mietfläche** ca. 107 m<sup>2</sup> Ladenfläche, davon ca. 54 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (EG)  
ca. 15 m<sup>2</sup> Lagerfläche (UG)

**Bezugstermin** nach Absprache

---

## Mietzinskonditionen

Nettomiete Ladenfläche	2.140,00 €
Nettomiete Lagerfläche	145,00 €
Nettomiete TG Stellplätze (2 Stück)	120,00 €
zzgl. Heizkostenvorauszahlung	160,00 €
zzgl. Betriebskostenvorauszahlung	260,00 €
zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19%	536,75 €
<b>Gesamtmiete (brutto)</b>	<b>3.361,75 €</b>

---

**Kaution** 3 – 6 Monatsmieten

---

**Mietpreisentwicklung** nach Vereinbarung

---

# Energieausweis (Auszug)

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 15.12.2029

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-003007149  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Café	Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Hermine-von-Parish-Str. 78, 81245 München	
Gebäudeteil	Café EG	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	106 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>		Fernwärme München
Erneuerbare Energien		Art: Fernwärme      Verwendung: Heizung und Trinkwarmwasser
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>		<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 5).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller  
Ingenieure Süd GmbH  
AKUSTIK + BAUPHYSIK  
Winzlerstr. 47  
80757 München  
www.ssg.de    089 304444  
fa.ssg@t-online.de    089 304444-99  
mail.ssg@t-online.de

16.12.2019  
Ausstellungsdatum  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang  
pochträglich einzusetzen.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

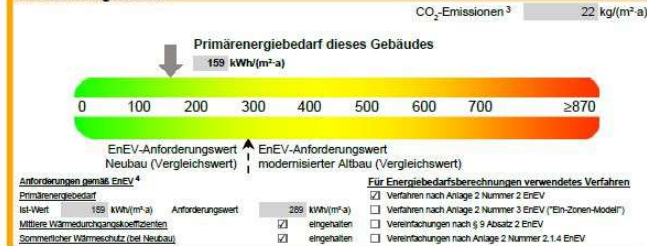
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-003007149  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

### Primärenergiebedarf



### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
allgemeiner Strommix	70,1	168,5	0	0	0	238,6
	0,4	0,4	17	56,1	0	73,9

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 239 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 74 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Fernwärme	53 %
Art: Wärmerückgewinnung	Deckungsanteil: 46 %
	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

- Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.
- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
  - Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um \_\_\_\_\_ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
  - Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	KG	114	52,05
2	Café	55	25,11
3	Küche Vorbereitung Lager	15	6,85
4	WC	13	5,04
5	Büro	12	5,48
6	Verkehrsfächen	10	4,57
7			

weitere Zonen in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises    <sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau    <sup>5</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV    <sup>6</sup> nur Hilfsenergiebedarf  
<sup>7</sup> nur bei Neubau    <sup>8</sup> nur bei Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Bilder  
Energieausweis der Immobilie, Quelle GVG



# Ihr Kontakt



## Carmen Elettrico

Objektbewirtherin Wohnimmobilien  
Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstraße 56  
81667 München  
089 215871-168  
elettrico@gvgnet.de



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

[www.gvgnet.de](http://www.gvgnet.de)

[www.mieteninmuenchen.de](http://www.mieteninmuenchen.de)