GVG
Immobilien Service GmbH

Attraktive Einzelhandelsfläche im Prinz-Eugen-Karree

Cosimastraße 114 | 81927 München

Übersicht

Lage / Flächeninformation / Grundrisse / Kosten

Lage und Umgebung

Einzelhandelsfläche in einzigartigem Neubauprojekt Prinz-Eugen-Karree

Die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne im Münchner Osten ist eine von mehreren freigegebenen Militärflächen, die die Stadt München städtebaulich entwickelt hat. Auf dem 30 Hektar großen Gelände entstand seit 2016 ein neues Quartier mit etwa 1.800 Wohnungen.

Das Gebiet liegt in Bogenhausen und ist fünf Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt. Das Zentrum des neuen Wohngebiets bildet ein lebendiger Quartiersplatz mit Läden und Gastronomie.

Entlang der Cosimastraße ist das Nahbereichszentrum, Prinz-Eugen-Karree, mit zirka 5.000 Quadratmetern Geschossfläche für Handels- und Dienstleistungsflächen entstanden. Hinzu kommen Kindergärten, eine Grundschule und ein Bürgerhaus mit einem Altenservicezentrum und Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Die Schwimmhalle der Kaserne, die eine wichtige Rolle im örtlichen Sport- und Vereinsleben spielt, ist erhalten geblieben.

München

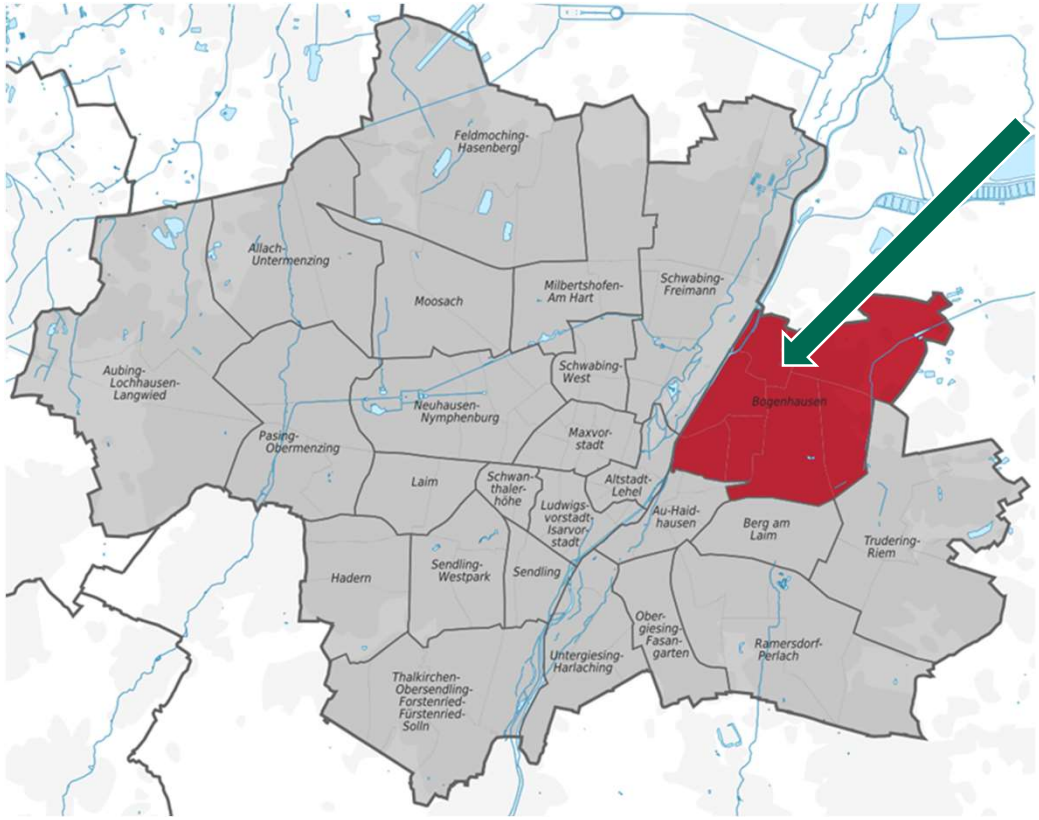
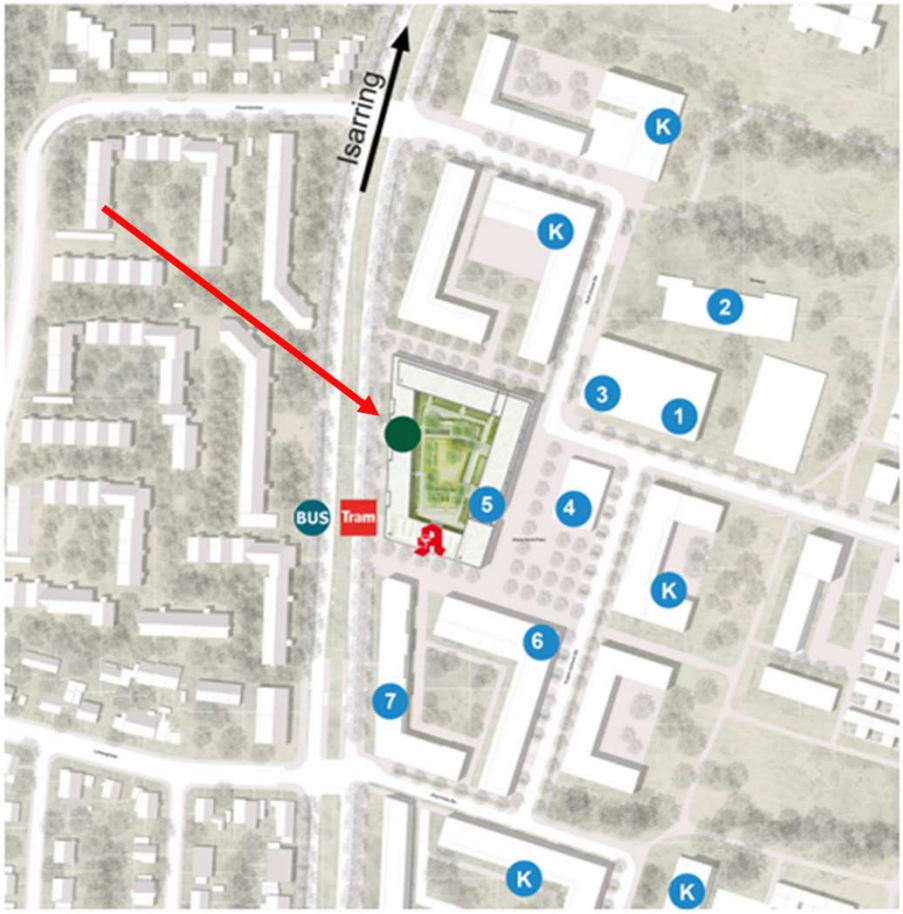


Bild: TUBS | Titel: Munich Bogenhausen| Quelle: Wikimedia Commons | Lizenz: CC-BY-SA
Text: Quelle: (https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Prinz-Eugen-Kaserne.html)

Optimal positioniert

Verkehrsanbindung



- Angebotene Handelsfläche
- 1 Mehrzügige Grundschule
- 2 Sporthalle
- 3 Schwimmbad
- 4 13er Bürger- und Kulturtreff (in Planung)
- 5 Super- und Drogeriemarkt
- 6 Café
- 7 Ärzte und Gesundheits-dienstleister
- K Kindertagesstätte

Öffentliche Verkehrsmittel

S- Bahn: ca. 1,9 km

Tram: ca. 0,3 km

Bus: ca. 0,3 km

Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz)

ca. 4 km

Mit dem Auto: ca. 20 min

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln: ca. 25 min

Entfernung Autobahn

ca. 4 km (A9 und A 94)

Entfernung Flughafen

ca. 34 km

Mit dem Auto: ca. 30 min

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln: ca. 43 min

Informationen Gebäude

Wohn- und Geschäftshaus

Cosimastraße 114

München

Baujahr: 2019/2020

Heizungsart: Zentralheizung,
Energieträger: Fernwärme und Wärmerück-gewinnung

Geschossfläche: Tiefgarage, EG und 1. – 4. bzw. 5.OG

Nutzungsart: Wohn - und Geschäftshaus mit 134 Wohnungen und Einkaufszentrum im EG

Bilder
Gebäudeanlage

Außenansicht der Fläche

Bilder
Außenansicht Gebäude Cosimastraße 114, München

Außenansicht

Bilder
Außenansicht Einzelhandelsfläche Cosimastraße 114, München

Ausstattung der Einzelhandelsfläche

Wohn- und Geschäftshaus

Cosimastraße 114

München

Allgemein:

Objektzustand: gehoben

Etagen: Ladenfläche im Erdgeschoss, Müllraum im Untergeschoss,

Belastbarkeit des Bodens: 5 kN/m² Nutzlast

Bezugstermin: nach Absprache

Zugang zur Mietfläche: separater Eingang

Werbung: Befestigung eines beleuchteten Werbelogos an der Fassade möglich, Stromanschluss vorhanden; Fläche an Werbepylon

Ausstattung innen:

Ladenfläche: Verkaufsraum mit kleinem Nebenraum und separatem WC; Fußbodenheizung auf gesamter Fläche

Decke und Beleuchtung: vermieterseitige Grundbeleuchtung; Abhangdecke als Mineralfaserdecke mit Raster 62,5 x 62,5 cm OWA Cosmo

Fenster: Fenster als thermisch getrennte Aluminium-Konstruktion, Oberfläche perlmausgrau, Isolierfestverglasung (Sonnenschutz)

Boden: RAL Lounge Fliese in anthratice matt, 30 x 60 cm, Fußbodenheizung

Technik: vorbereiteter Kabelanschluss; Unterverteilung mit Fehlerstromschutzschalter; Sprinkleranlage; vermieterseitige mechatronische Schließanlage für die Außenhaut

Flächenangaben der Einzelhandelsfläche (EH 1)

Wohn- und Geschäftshaus

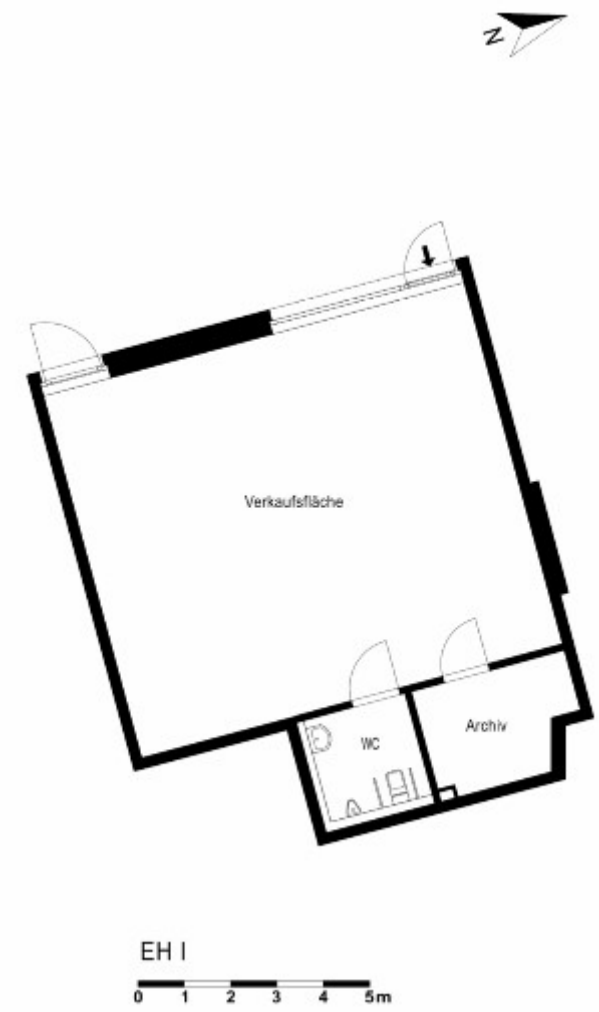
Cosimastraße 114

München

Mietfläche: Einzelhandelsfläche

Ladenfläche:	ca. 75 m²
Nebenfläche:	ca. 7 m² Archiv
	ca. 6 m² WC
	ca. 3 m² Müllraum
Gesamt:	ca. 91 m²

Grundriss



Wohn- und Geschäftshaus

Cosimastraße 114

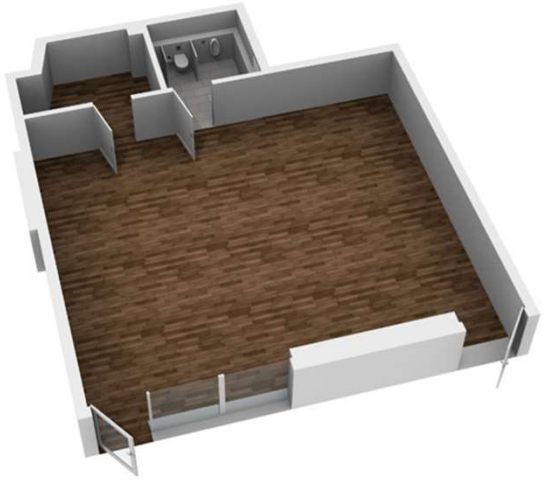
München

Grundriss:

Etage: Erdgeschoss

Grundriss kein Maßstab

3-D Grundriss



Wohn- und Geschäftshaus

Cosimastraße 114

München

Grundriss:

Etage: Erdgeschoss

Grundriss kein Maßstab

Mietkonditionen

Wohn- und Geschäftshaus

Cosimastraße 114, München

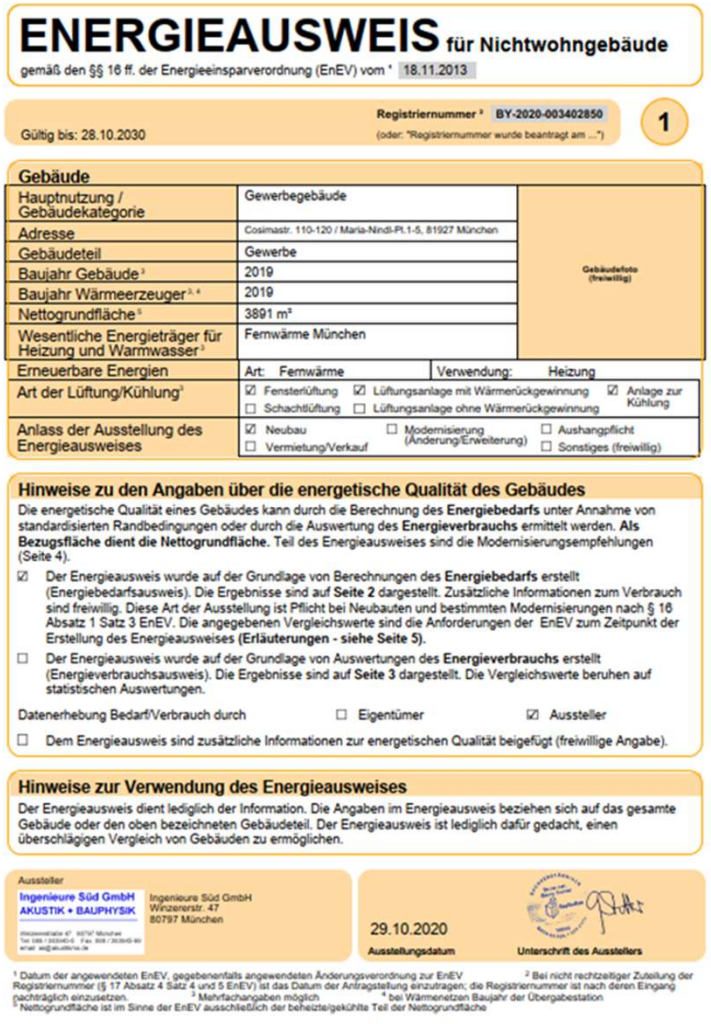
Einzelhandelsfläche

Mietfläche	ca. 91 m² Ladenfläche inkl. Neben- und Müllraum
Bezugstermin	ab sofort

Mietzinskonditionen	
Nettomiete Ladenfläche	2.730,00 €
zzgl. Heizkostenvorauszahlung	400,00 €
zzgl. Betriebskostenvorauszahlung	200,00 €
zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19 %	632,70 €
Gesamtmiete (brutto)	**3.962,70 €**

Kaution	3 – 6 Monatsmieten
Mietpreisentwicklung	Nach Vereinbarung

Energieausweis (Auszug)



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 28.10.2030

Registriernummer [2] BY-2020-003402850
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbegebäude
Adresse	Cosimastr. 110-120 / Maria-Nindl-Pl.1-5, 81927 München
Gebäudeteil	Gewerbe
Baujahr Gebäude [3]	2019
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2019
Nettogrundfläche [5]	3891 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Fernwärme München
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme — Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung [3]	☑ Fensterlüftung ☑ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☑ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☑ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto (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

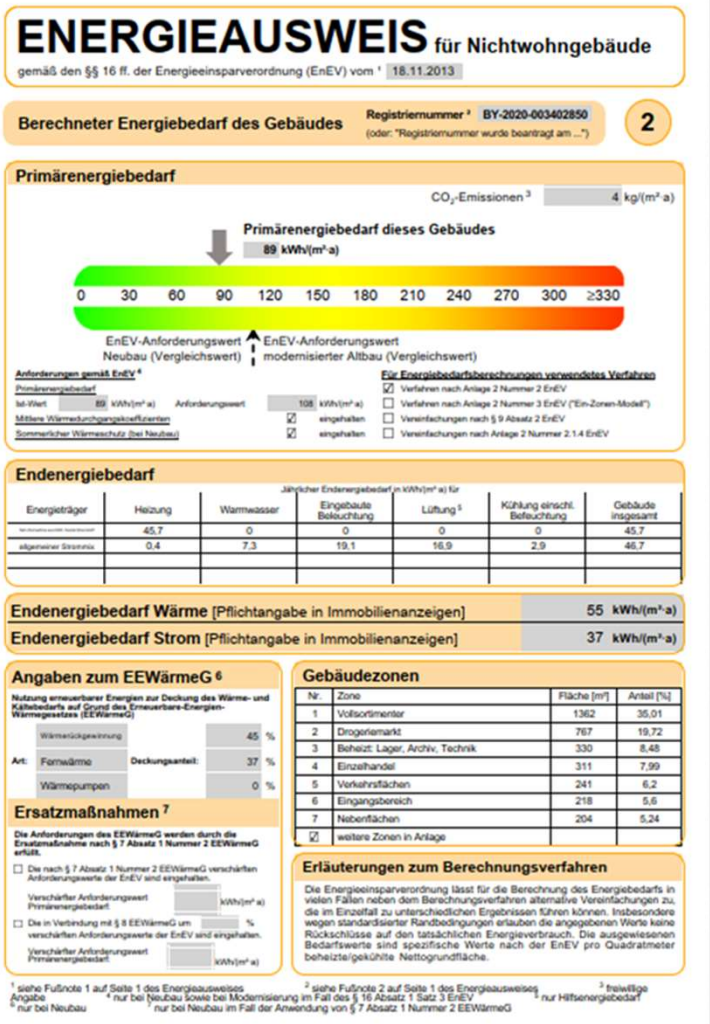
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Ingenieure Süd GmbH
AKUSTIK + BAUPHYSIK
Ingenieure Süd GmbH
Winzererstr. 47
80797 München

29.10.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] BY-2020-003402850
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 4 kg/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
89 kWh/(m² a)

0 30 60 90 120 150 180 210 240 270 300 ≥330

EnEV-Anforderungswert Neubau (Vergleichswert)
EnEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf			
Ist-Wert	89 kWh/(m² a)	Anforderungswert	108 kWh/(m² a)
Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten		☑	eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		☑	eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☑ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung [1]	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
[illegible]	45,7	0	0	0	0	45,7
allgemeiner Strommix	0,4	7,3	19,1	16,9	2,9	46,7

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 55 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 37 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG [6]

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

	Wärmerückgewinnung		45 %
Art:	Fernwärme	Deckungsanteil:	37 %
	Wärmepumpen		0 %

Ersatzmaßnahmen [7]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme 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/(m² a)

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m² a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Vollsortimenter	1362	35,01
2	Drogeriemarkt	767	19,72
3	Beheizt: Lager, Archiv, Technik	330	8,48
4	Einzelhandel	311	7,99
5	Verkehrsflächen	241	6,2
6	Eingangsbereich	218	5,6
7	Nebenflächen	204	5,24
☑	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.

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

Bilder
Energieausweis der Immobilie, Quelle GVG

Ihr Kontakt

Isabel Andersson

Objektbewirtschafterin Gewerbeimmobilien

Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstrasse 56

81667 München

089 215871-239

andersson@gvgnet.de

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

www.gvgnet.de

www.mieteninmuenchen.de