

Bürofläche

Bayerstraße 16 - 16b | 80335 München



Übersicht

Lage / Flächeninformation / Grundrisse / Kosten



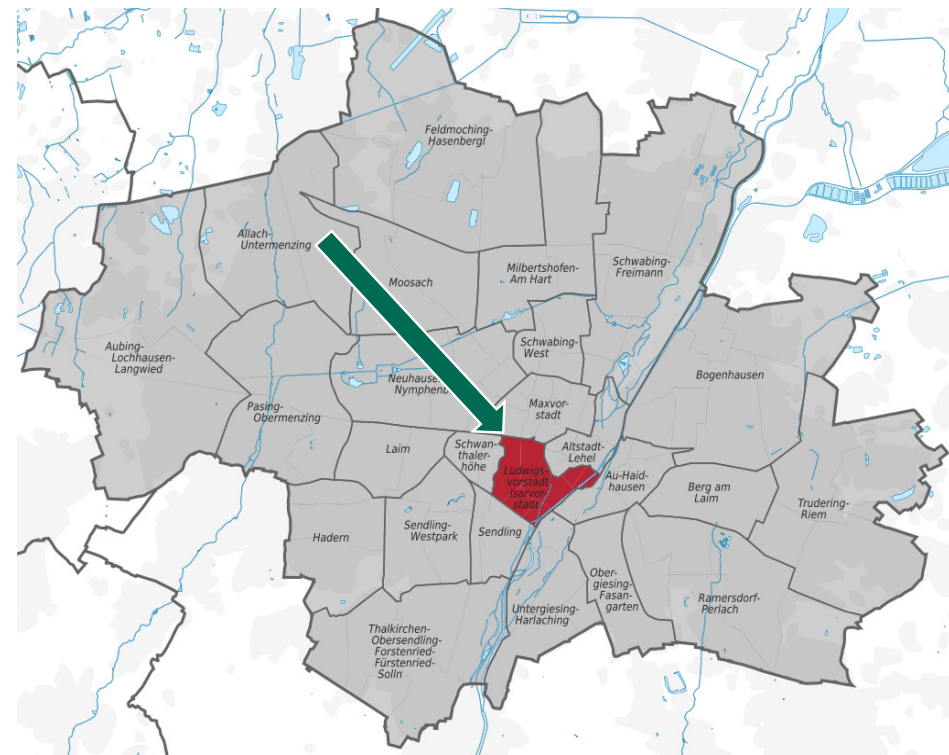
Lage und Umgebung

Bürofläche im geschäftigen Viertel rund um den Hauptbahnhof

Das im Jahr 2000 errichtete Büro- und Geschäftshaus befindet sich unmittelbar am Holzkirchner Flügelbahnhof und besitzt einen direkten Zugang zum Münchner Hauptbahnhof.

Das Objekt Bayerstraße 16 – 16b verfügt aufgrund der zentralen Innenstadtlage über eine ideale Anbindung an den Bahnfernverkehr sowie alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Die Entfernung zum „Stachus“, dem Herzen der Stadt, an den sich alle innerstädtischen Aktivitäten anschließen, beträgt ca. 900 m. Der Individualverkehr erreicht über die Bayer- und Arnulfstraße in westlicher Richtung schnell den Mittleren Ring und somit die Möglichkeit, in alle Stadtteile und zu den jeweiligen Autobahnen zu gelangen.

München



Bild

Munich Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – Wikipedia

Optimal positioniert

Verkehrsanbindung



Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle direkt vor dem Objekt:
Tram Nr. 19 und 29;
Bus Nr. 58 und 68

Tram Nr. 16, 17, 20 und 21
ab Arnulfstraße

Hauptbahnhof mit Zugang zu
S- und U-Bahn und Fernverkehr in
unmittelbarer Nähe

Entfernung Marienplatz
Ca. 1,6 km

Entfernung Mittlerer Ring

Ca. 2 km
Von dort aus Anfahrt zu den
Autobahnen A96, A95, A8, A9
und A94 möglich.

Bild
Stadtplan Muenchen.de

Informationen Gebäude

Büro- und Geschäftshaus

Bayerstraße 16 – 16b

80335 München

Baujahr: 2000

Heizungsart: Zentralheizung,

wesentl. Energieträger: Fernwärme

Geschossfläche: Keller, EG und 1.–6. OG

Nutzungsart: Gebäudekomplex mit Ladenflächen im Erdgeschoss sowie Büronutzung



Bilder

Geschäftshaus Bayerstraße 16 – 16b

Außenansicht Gebäude



Bilder
Außenansicht Bayerstraße

Ausstattung der Bürofläche

Büro- und Geschäftshaus

Bayerstraße 16 – 16b, 80335 München

Allgemein:

Objektzustand: gut, Umbau nach Mieterwunsch möglich

Etagen: 4. und 5. OG

Deckenlast: 5 kN/m²

Zugang zur Mietfläche: direkter und barrierefreier Zugang durch Personenaufzug

Dachterrasse

Ausstattung innen:

Boden: Doppelboden mit robustem Kugelnarn-Textilbelag

EDV: in Absprache, Verteilung über Bodentanks, Serverraum mit redundanter Kühlung

Heizung: Kühl- und Heizregister sowie Heizkörper (Fernwärme)

Kühlung: Kühldecke im 4. OG, Umluftkühler im 5. OG, Zonenregelung pro Fassadenseite

Fenster: außenliegende senkrechte Markise, innenliegender Blendschutz

Decke: Kühl- und Heizelemente

WC: eigener Sanitärkern mit Abluftanlage

Beleuchtung: Deckenbeleuchtung, Einbaudownlights in den Fluren

Flächenangaben der Bürofläche

Büro- und Geschäftshaus

Bayerstraße 16 – 16 b

80335 München

Mietfläche:

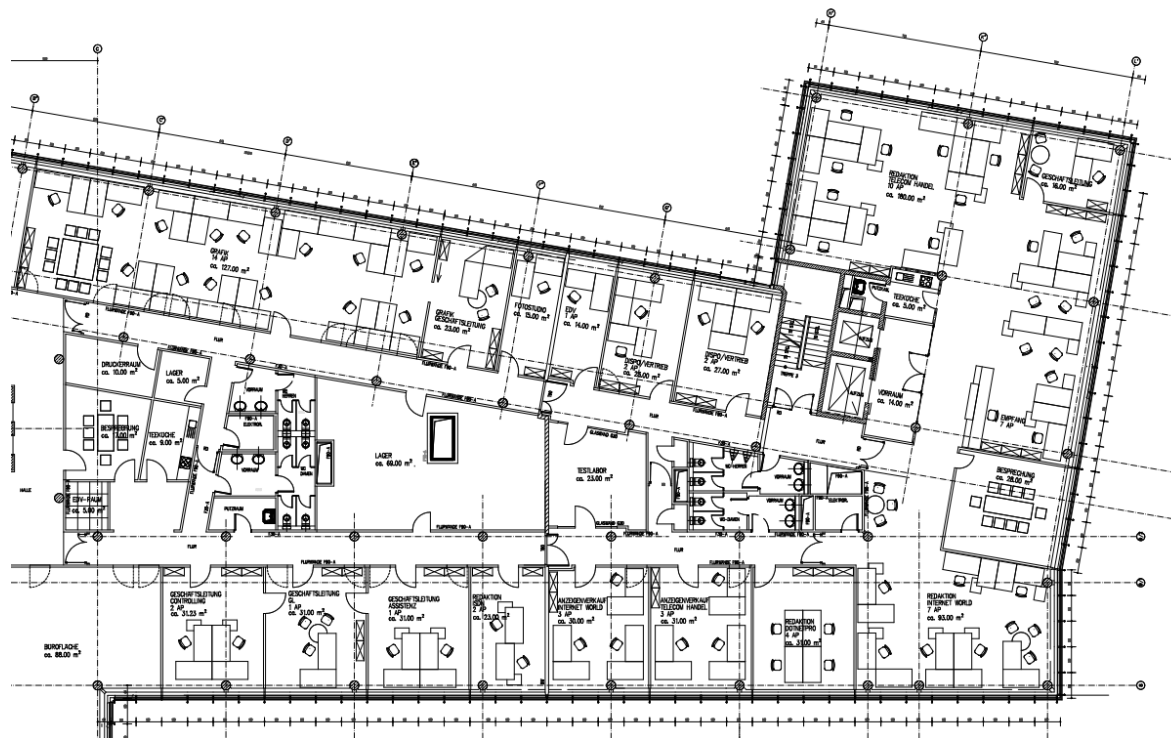
Gesamt: ca. 1.852 m²

4. Obergeschoss: ca. 1.168 m²

5. Obergeschoss: ca. 684 m²

Flexible Büroaufteilung möglich

Grundriss

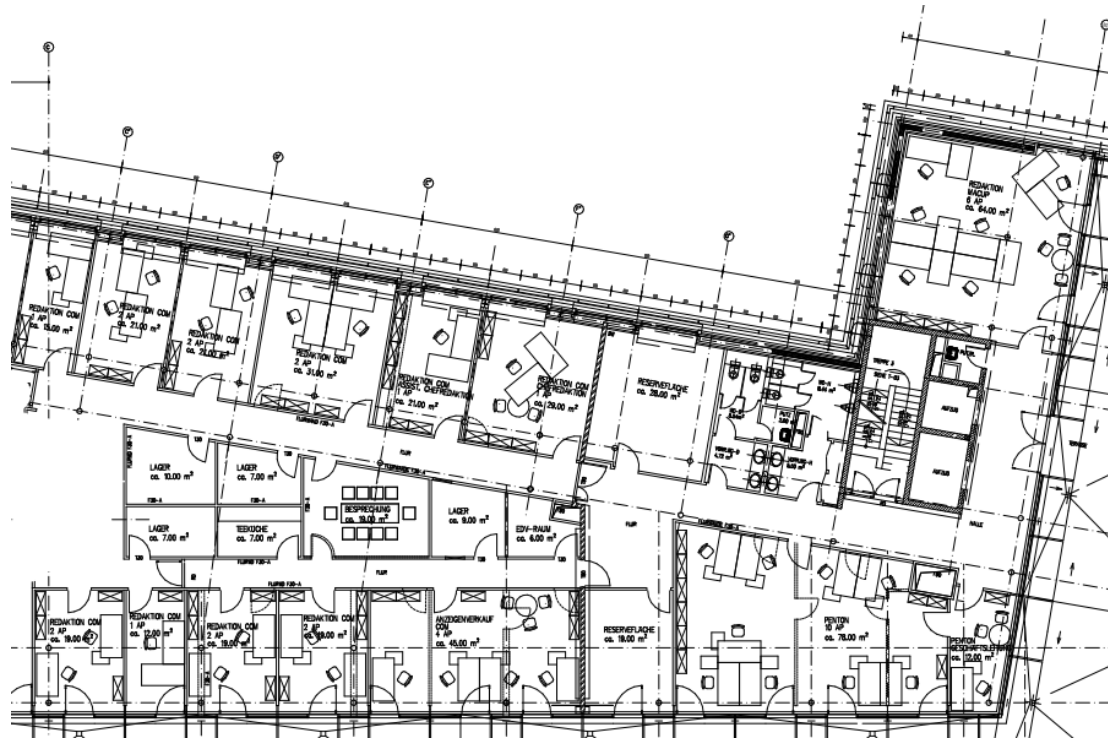


Büro- und Geschäftshaus
Bayerstraße 16 – 16b
80335 München

Grundriss:

Etage: 4. Obergeschoss

Grundriss



Büro- und Geschäftshaus
Bayerstraße 16 – 16b
80335 München

Grundriss:
Etage: 5. Obergeschoss

Mietkonditionen

Büro- und Geschäftshaus
Bayerstraße 16 – 16b
80335 München

Mietfläche: Gesamt ca. 1.852 m²
4. OG: ca. 1.168 m²
5. OG: ca. 684 m²

Bezugstermin: nach Vereinbarung

Mietzinskonditionen

| | | |
|--|---|--------------------|
| Miete | 30,00 €/m ² | 55.560,00 € |
| Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten | Betriebskosten 3,28 €/m ² / Heizkosten 2,74 €/m ² | 11.150,00 € |
| zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19% | | 12.674,90 € |
| Gesamtmiete (brutto) monatlich | | 79.384,90 € |

Kaution 3 – 6 Monatsmieten

Mietpreisentwicklung nach Vereinbarung

Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Ort/Objekt: **17.01.2021** Registriernummer² **BY-2021-003495173** **1**

Gebäude

| | | | |
|---|---|-------------|--|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie | Büro, temperiert und belüftet | | |
| Adresse | Bayerstraße 14-16b, 80335 München | | |
| Gebüdeteil | Bayerstraße 14-16b, 80335 München - LG 155648 | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2000 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2000 | | |
| Nettogrundfläche ⁵ | 12.679,4 m ² | | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ² | KWK, fossil | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung / Kühlung ² | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> | | |

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 Bezugsgröße 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 9).

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 beigelegt (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: **BRUNATA METRONA**
BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
i.A. M.Eng. (FH) Hannah Kulakow
Aldenbachstraße 40, 81379 München

18.01.2021
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zubehörfähigkeit der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzureichen; die Registriernummer ist nach deren Ergang rechtzeitig anzugeben. ³ Bei Mehrfamilienhäusern möglich ⁴ Bei Mehrfamilienhäusern bei der Übergabezeit
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Herzogen-Schwarz, 10 Berlin-Neukölln 11302
Lizenz: © BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² **BY-2021-003495173** **3**

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
80,9 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser³

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
95,5 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger ¹ | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauch Strom [kWh] |
|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|------------------------------|
| 01.01.2017 | 31.12.2019 | KWK, fossil | 0,39 | 2730688 | 2730688 | | 1,06 | |
| 01.01.2017 | 31.12.2019 | Leistungsausschlag | 0,39 | 10788 | | 10788 | 1,06 | |
| 01.01.2017 | 31.12.2019 | Strom | 1,80 | | | | | 3566718 |
| 01.01.2017 | 31.12.2019 | Leistungsausschlag | 1,80 | | | | | 35669 |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 209,5 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie / Nutzung | Flächenanteil | Vergleichswerte ² | |
|--|---------------|------------------------------|-------|
| | | Heizung und Warmwasser | Strom |
| Büro, temperiert und belüftet (Anteil: 80,3 %; Heizung + WW: 110, Strom: 85) | | | |
| Laden ohne Lebensmittelverkauf über 300 m ² (Anteil: 15,5 %; Heizung + WW: 75, Strom: 50) | | | |
| Sonstiges (Lagerflächen) (Anteil: 3,3 %; Heizung + WW: 110, Strom: 20) | | | |
| Laden mit Lebensmittelverkauf bis 300 m ² (Anteil: 0,8 %; Heizung + WW: 125, Strom: 75) | | | |

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ veröffentlicht unter www.brunata-energieausweis.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ⁴ gegebenenfalls auch Leerstandsauflage in kWh

Herzogen-Schwarz, 10 Berlin-Neukölln 11302

Bilder
Energieausweis der Immobilie, Quelle GVG

Ihr Kontakt



Antje von Wangenheim

Objektbewirtschaftung Gewerbeimmobilien
Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstraße 56
81667 München
089 215871- 151
vonwangenheim@gvgnet.de



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

www.gvgnet.de
www.mieteninmuenchen.de