

Arbeiten in zentraler Lage in der Ludwigsvorstadt Exklusive Bürofläche mit eigener Dachterrasse

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Lage und Umgebung

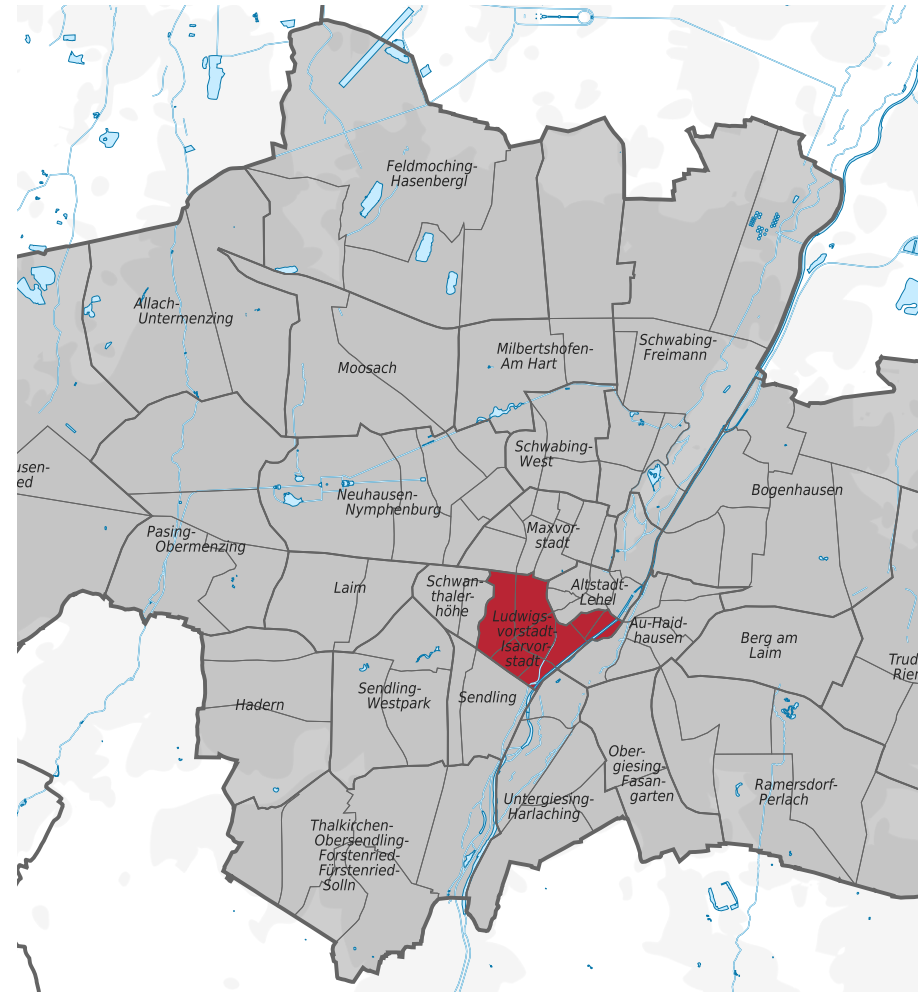
Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Exklusive Bürofläche mit Dachterrasse direkt am Hauptbahnhof München

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

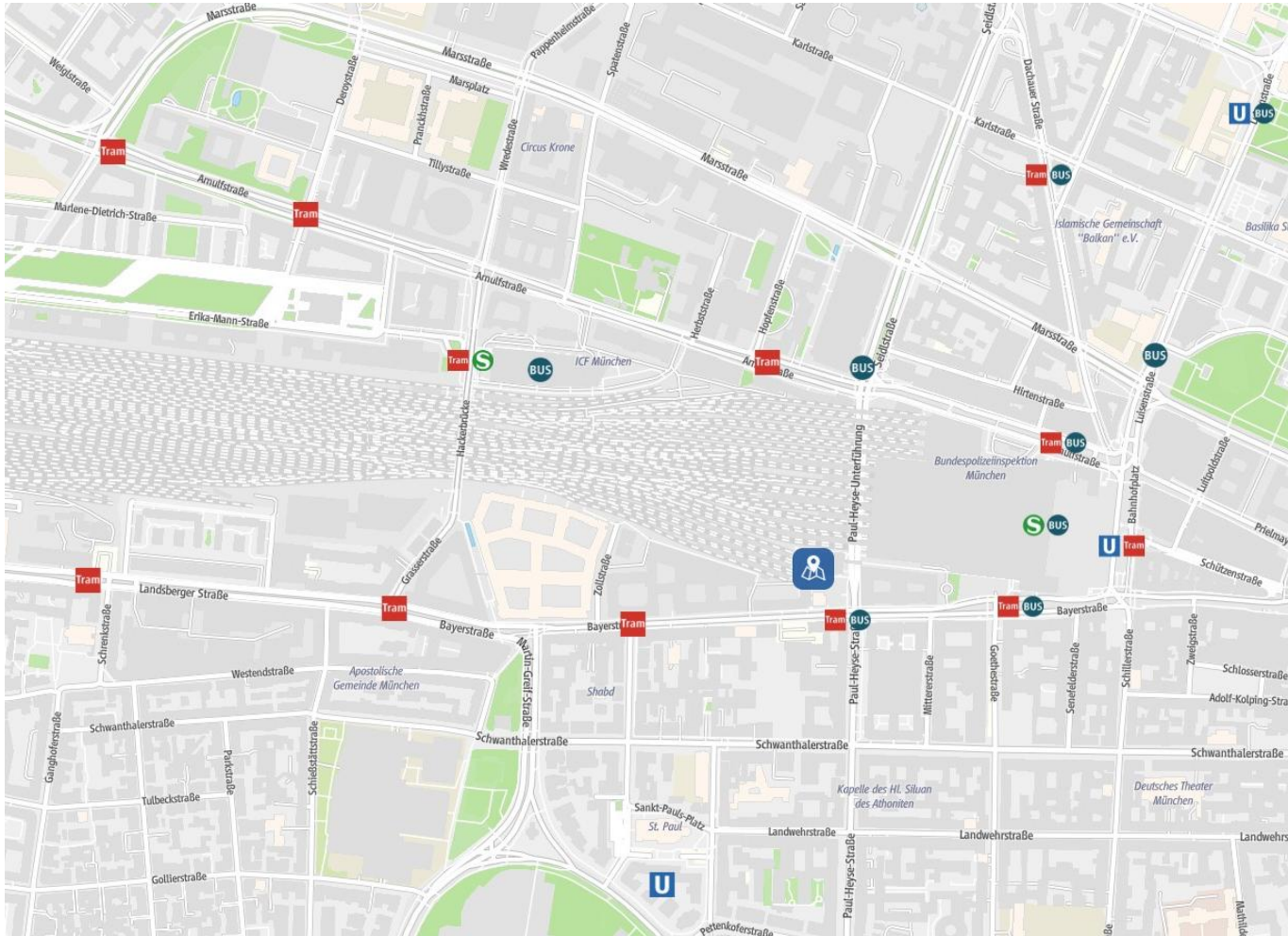
Das Objekt Bayerstraße 16-16b verfügt aufgrund der zentralen Innenstadtlage über eine ideale Anbindung an den Bahnfernverkehr sowie alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Die Entfernung zum Karlsplatz, auch „Stachus“ genannt, beträgt ca. 900 m.

Über die Bayer- und Arnulfstraße in westlicher Richtung erreicht man schnell den Mittleren Ring und somit alle Stadtteile und Autobahnen.



Munich Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – Wikipedia

Verkehrsanbindung



Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle direkt vor 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 Stadtzentrum (Marienplatz):

ca. 1,6 km

Entfernung mittlerer Ring in Kilometern:

ca. 2 km, von dort Anfahrt zu Autobahnen A96, A95, A8, A9 und A94 möglich

Auf einen Blick

Informationen zum Gebäude

Baujahr:	2000
Objektzustand:	gepflegt
Etagenanzahl:	UG+PG+EG+6OG
Parkmöglichkeit:	Tiefgarage
Heizungsart:	Fernwärme
Nutzung:	Geschäftsgebäude mit Büros und Läden

Informationen zur Mietfläche

Fläche gesamt:	ca. 1.852 m ²
Fläche 4. OG:	ca. 1.168 m ²
Fläche 5. OG:	ca. 684 m ²
Ausrichtung:	Nord, Ost, Süd
Zugang:	barrierefrei und exklusiver Personenaufzug
Nutzung:	Büro
Raumaufteilung:	Einzelbüros, Einzelbüros mit Verbindungstüren, Meeting- und Gemeinschaftsräume, eigene Dachterrasse mit direktem Zugang aus jedem Büro im 5.OG, Teeküchen

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Auf einen Blick



Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Ausstattung der Bürofläche

Decke:	4.OG Kühldecke, 5.OG abgehängte Trockenbaudecke
Deckenlast:	5 kN/m ²
Boden:	Doppelboden
Bodenbelag:	Teppich
Fenster:	Bodentiefe Fenster in Doppelverglasung mit Schallschutz
Sonnenschutz:	außenliegende Raffstore Jalousien, innenliegender Blendschutz
Heizung:	Kühl- und Heizregister sowie Heizkörper
Kühlung:	Kühldecke im 4. OG, Umluftkühler im 5. OG
Beleuchtung:	Deckenbeleuchtung und Spots
EDV:	Verteilung über Bodentanks, Serverraum mit redundanter Kühlung
WC-Anlage:	eigener Sanitärkern mit Abluftanlage
Küche:	4.OG Einbauküche und Anschlüsse für eine weitere Küche vorhanden, 5.OG Einbauküche vorhanden

Außenansicht

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Eingangsbereich



Hofplatz Bayerstr. 16

Dachterrasse

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Aussicht in die Innenstadt



Dachterrasse: Visualisierung Möblierungsvorschlag

Bürofläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



innenliegendes Büro



Visualisierung Möblierungsvorschlag

Bürofläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Büro



Visualisierung Möblierungsvorschlag

Bürofläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Büro mit direktem Zugang zur Dachterrasse



Visualisierung Möbliervorschlag

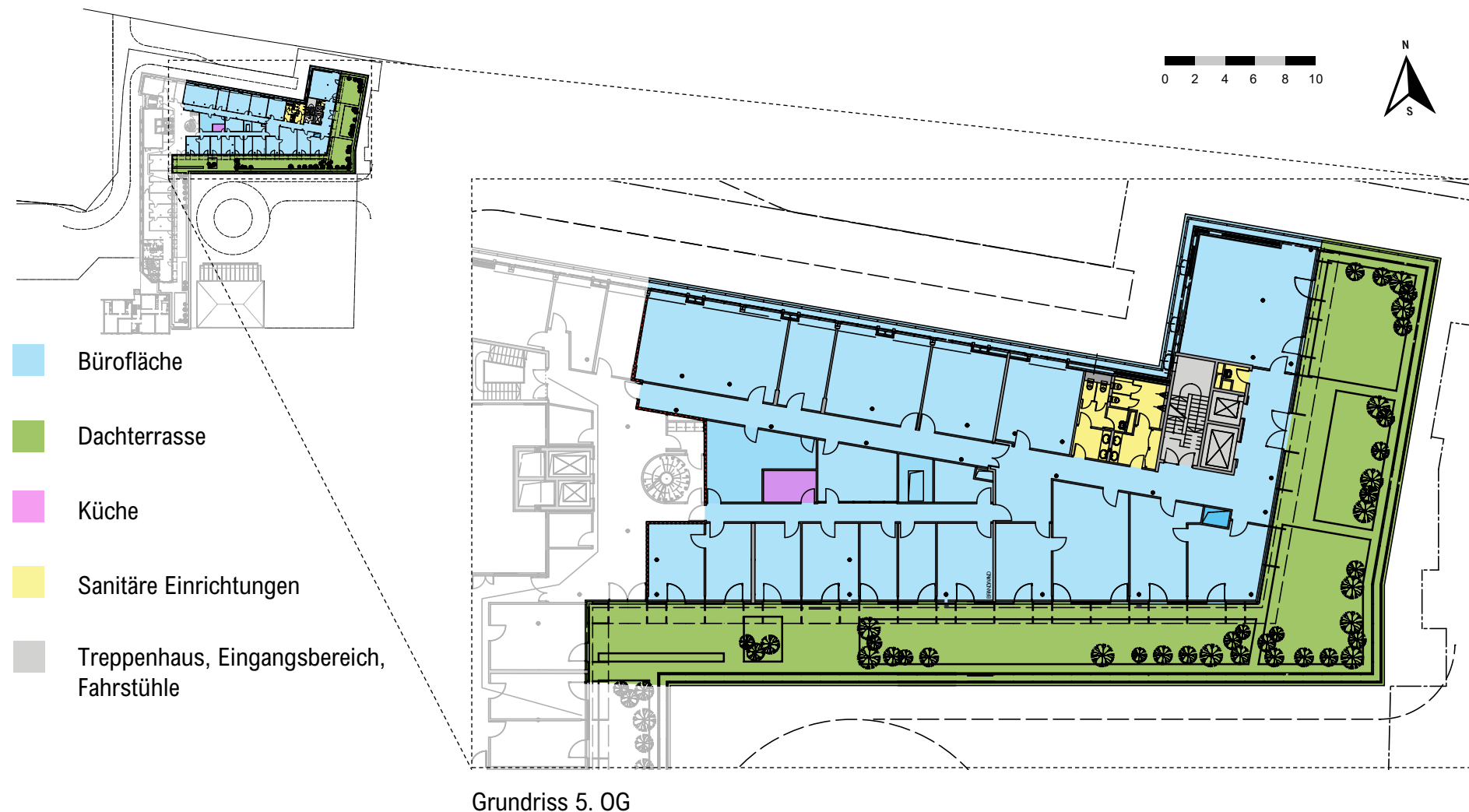
Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Mietkonditionen

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Bürofläche

Mietfläche gesamt:	ca. 1.852 m ²
4. OG:	ca. 1.168 m ²
5. OG:	ca. 684 m ²
Bezugstermin:	nach Vereinbarung

Mietzinskonditionen

Netto-Miete:	55.560,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:	11.150,00 €
Zwischensumme (netto)	66.710,00 €
zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	12.674,90 €
Gesamtmiete (brutto)	<u>79.384,90 €</u>

Kaution	3-6 Monatsmieten
---------	------------------

Mietpreisentwicklung	nach Vereinbarung
----------------------	-------------------

Stellplätze	auf Anfrage
-------------	-------------



Energieausweis (Auszug)

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 17.01.2031 Registriernummer ² BY-2021-003495173 1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro, temperiert und belüftet
Adresse	Bayerstraße 14-16b, 80335 München
Gebäudedetail	Bayerstraße 14-16b, 80335 München - LG 155648
Baujahr Gebäude ³	2000
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000
Nettogrundfläche ⁵	12.579,4 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	KWK, fossil
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
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) ☒ Aushangspflicht ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Sonstiges (freitextlich)

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 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 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
Aidenbachstraße 40, 81379 München

18.01.2021
Ausstellungsdatum

Kulakow
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV; gegebenenfalls angewandter Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzureichen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Mehrfachangaben möglich.
³ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche.
⁴ Heizwert: Schwerkraft-HS Industrieheizkessel 3.0-80
 Lieferant: G. BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² BY-2021-003495173 3

Endenergieverbrauch

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

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ²

☐ Warmwasser enthalten

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

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ²

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:
☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☒ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieerträge ⁴	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2017	31.12.2019	KWK, fossil	0,39	273098		273098	1,06	
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandszuschlag	0,39	10788		10788	1,06	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					3598718
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandszuschlag	1,80					35989

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 m² (Anteil: 15,5 %; Heizung + WW: 75; Strom: 60); Sonstiges (Lagerflächen) (Anteil: 3,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 20); Laden mit Lebensmittelverkauf bis 300 m² (Anteil: 0,9 %; Heizung + WW: 125; Strom: 75)			

Erläuterungen zum Verfahren
 Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten 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 verifiziert unter www.bbr-energieberatung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Ihr Kontakt



Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstraße 56
81667 München
089 215871-0
vermietung@gvgnet.de



Wir freuen uns
auf Ihre Anfrage!

www.gvgnet.de

www.mieteninmuenchen.de