

Ladenfläche in strategisch zentraler Lage in der Ludwigsvorstadt

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Lage und Umgebung

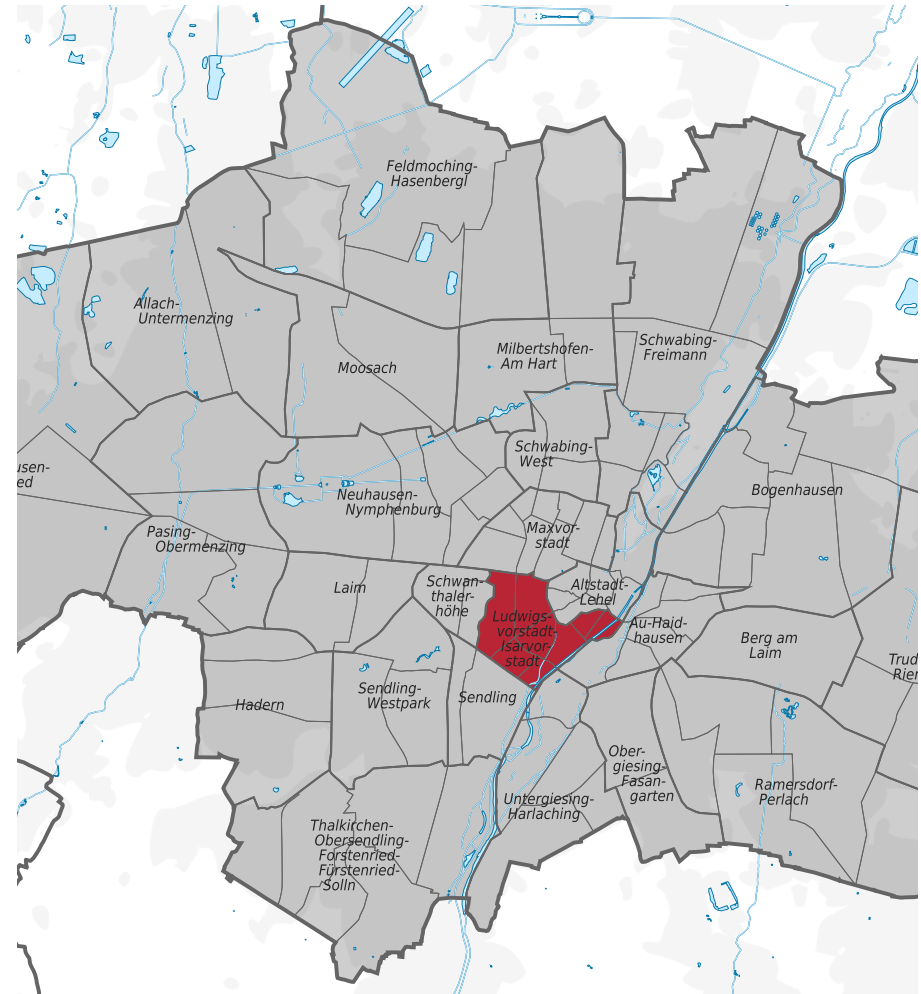
Ladenfläche direkt am Hauptbahnhof München mit exzellenter Anbindung

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.

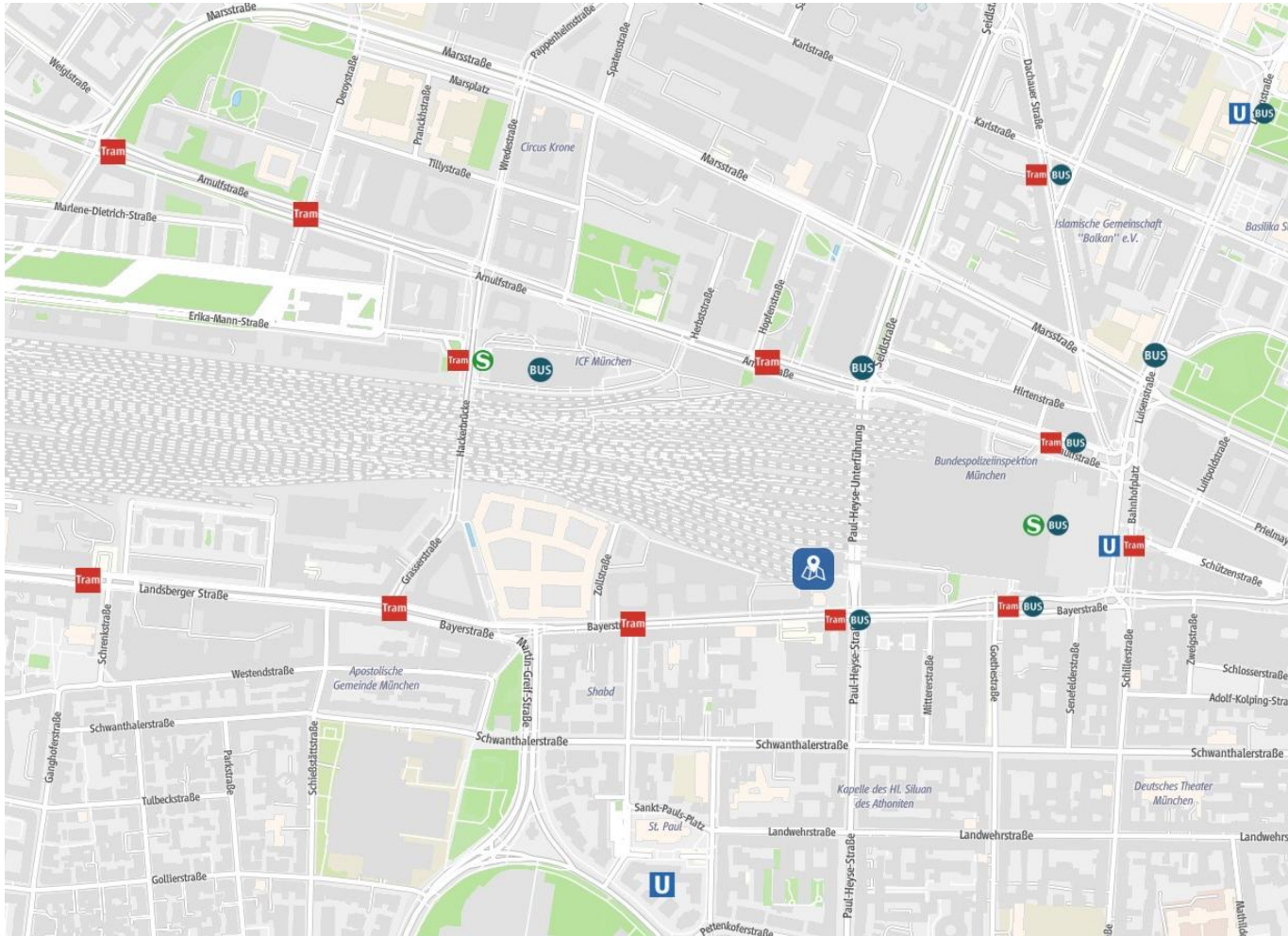
Über die Bayer- und Arnulfstraße in westlicher Richtung erreicht man schnell den Mittleren Ring und somit alle Stadtteile und Autobahnen.

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



München 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:

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. 308,00 m ²
Etage:	Platzgeschoss
Ausrichtung:	Süden
Zugang:	direkter, barrierefreier Zugang
Nutzung:	Ladenfläche mit geringer Anlieferung
Raumaufteilung:	2x Eingangstür, Ladenfläche, 2x WC, anschließende Lagerfläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Auf einen Blick



Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Ausstattung der Ladenfläche

Decke:	Odenwalddecke
Deckenlast:	5 kN/m ²
Bodenbelag:	Linoleum
Fenster:	Glasfassade mit doppelter Verglasung
Sonnenschutz:	manuelle Markise
Heizung:	Heizkörper
Kühlung:	Deckenumluftkühlgeräte
Beleuchtung:	Rasterleuchten, Deckenspots
EDV:	Verkabelung über Brüstungskanäle, Serverraum im Lagerraum
WC-Anlage:	eigener Sanitärkern mit Abluftanlage
Küche:	vorhandene Anschlüsse und Einbauküche

Außenansicht

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Hofplatz Bayerstr. 16-16b



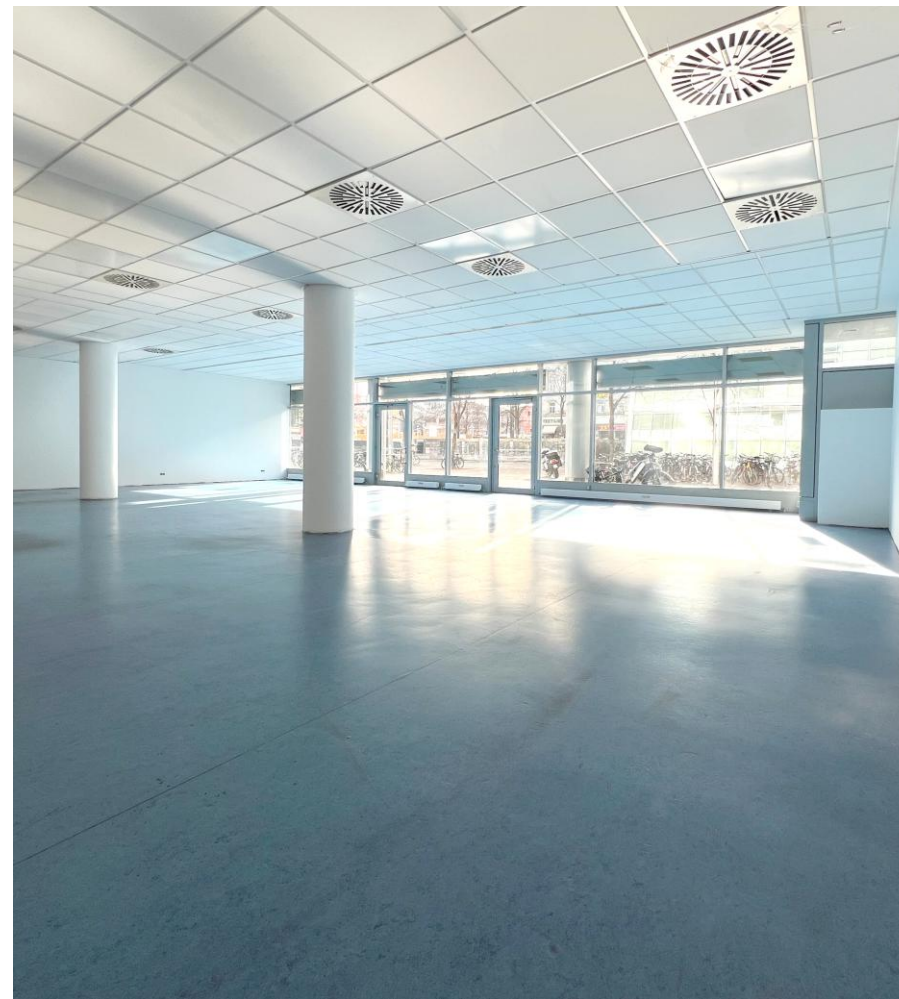
Hofplatz Bayerstr. 16-16b

Innenansicht

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Ladenfläche



Ladenfläche

Innenansicht

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Anschließende Lagerfläche



Anschließende Lagerfläche

Innenansicht

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Küche

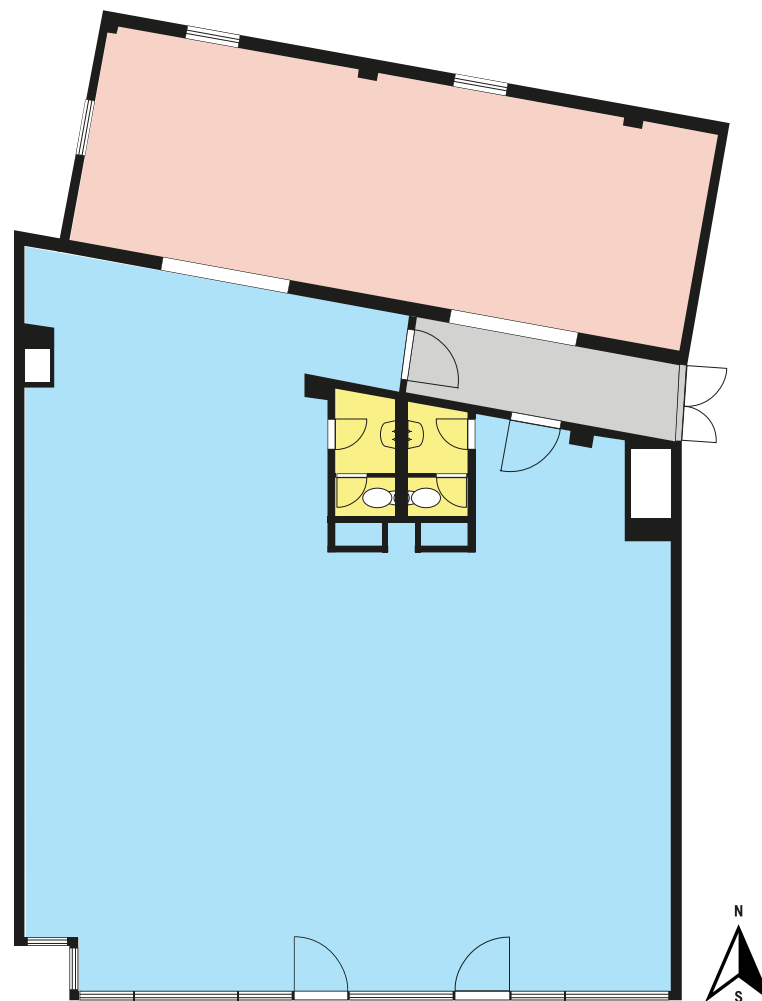


Toilette

Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

-  Ladenfläche
-  Lagerfläche
-  Sanitäre Einrichtungen
-  Verkehrsfläche



Grundriss Ladenfläche am Platzgeschoss

Maßstab 1:150



Mietkonditionen

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Ladenfläche

Mietfläche gesamt: ca. 308 m²
Bezugstermin: nach Vereinbarung

Mietzinskonditionen

Netto-Miete:	9.240,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:	1.580,00 €
Zwischensumme (netto)	10.820,00 €
zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	2.055,18 €
Gesamtmiete (brutto)	<u>12.875,18 €</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 18. November 2013

Gültig bis: 17.01.2021 Registriernummer²: BY-2021-003495173 1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro, temperiert und beheizt
Adresse	Bayerstraße 14-16b, 80335 München
Gebäudetitel	Bayerstraße 14-16b, 80335 München - LG 155848
Baujahr Gebäude ¹	2000
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2000
Nettogrundfläche ¹	12.678,4 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ¹	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) ☒ Aushängpflicht ☐ Vermietung / Verkauf ☐ 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 (Erfüllungen – 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **BRUNATA METRONA**
 BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
 i.A. M. Eng. (FH) Hannah Kulakov
 Adenbachstraße 40, 81379 München
 18.01.2021
 Unterschrift des Ausstellers: *Kulakov*
 Ausstellungsdatum: Unterschrift des Ausstellers:

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. ² Bei nicht nachträglicher Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ Bei Wärmerückgewinnung im Übergabesystem
⁵ Nettogrundfläche ist in Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / geheizte Teil der Nettogrundfläche.
Hilfsprogramm: Software: V10 Softwareversion: 5.0.0
 Lastendat: 10.01.2021 BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 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 Warmwasser¹
☐ Warmwasser enthalten

 Endenergieverbrauch Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
 95,5 kWh/(m²·a)
 Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom¹
 Der Wert enthält den Stromverbrauch für:
☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☒ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2017	31.12.2019	KWK, fossil	0,38	2730988		2730988	1,05	
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandzuschlag	0,38	10788		10788	1,05	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					3595718
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandzuschlag	1,80					35989

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 209,6 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ¹	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, temperiert und beheizt (Anteil: 80,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 80);			
Laden ohne Lebensmittelverkauf über 300 m² (Anteil: 15,5 %; Heizung + WW: 75; Strom: 40);			
Sonstiges Lagerflächen (Anteil: 3,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 20);			
Laden mit Lebensmittelverkauf bis 300 m² (Anteil: 0,8 %; Heizung + WW: 125; Strom: 75)			

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

Energieausweis der Immobilie

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