

Ladenfläche in strategisch zentraler Lage in der Maxvorstadt

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Lage und Umgebung

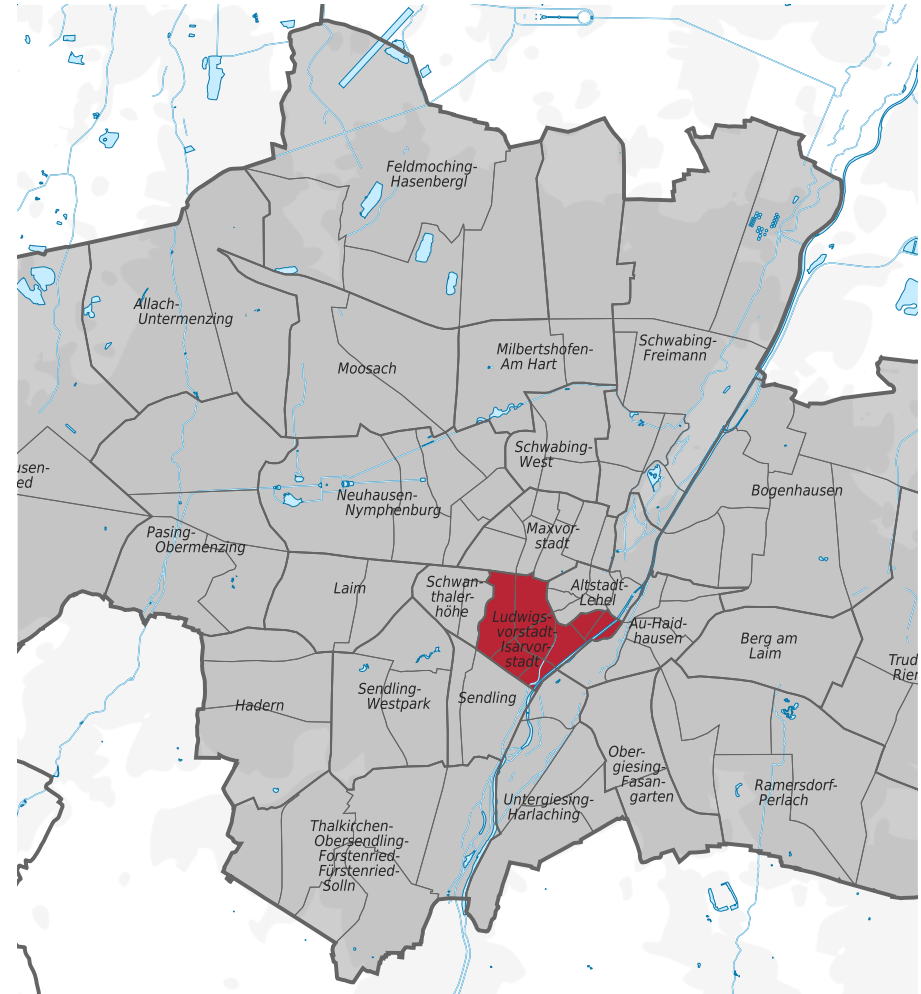
Bayerstraße 16-16b | 80335 München

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.

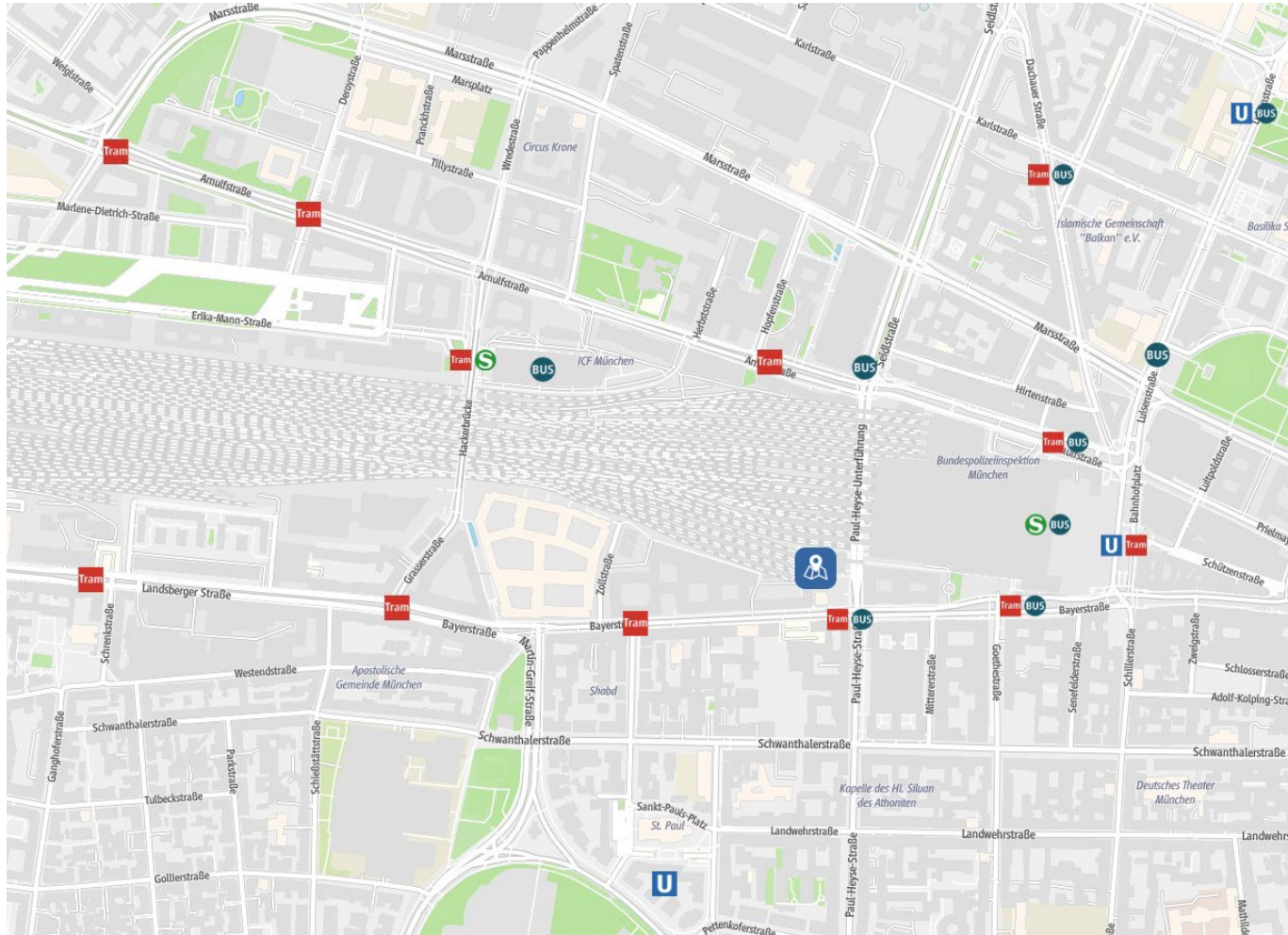
Das Objekt Bayerstraße 14-16b verfügt aufgrund der zentralen Innenstadtlage über eine ideale Anbindung an den Bahnfernverkehr sowie alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Die Entfernung zum Karlsplatz, auch „Stachus“ genannt, beträgt ca. 900 m.

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



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

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Informationen zum Gebäude

Nutzung: Geschäftsgebäude mit Büros und Läden
Baujahr: 2000
Etagenanzahl: EG+6
Heizungsart: Fernwärme

Informationen zur Mietfläche

Objektzustand: gut
Fläche gesamt: 308,00 m²
Etage: Platzgeschoss
Bezugstermin: nach Vereinbarung
Zugang: direkter Zugang
Deckenlast: 5 kN/m²
Ausstattung: Boden nach Vereinbarung, mieterseitige Verkabelung über Brüstungskanäle, außenliegender Sonnenschutz, manuell steuerbare Markise, Odenwalddecke mit Rasterleuchten, 2 x WC, Teeküche



Außenansichten

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Außenansicht – Blick auf die Ladenfläche im Platzgeschoss

Innenansicht Mietfläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Innenansicht Ladenfläche



Innenansicht Ladenfläche

Innenansicht Mietfläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



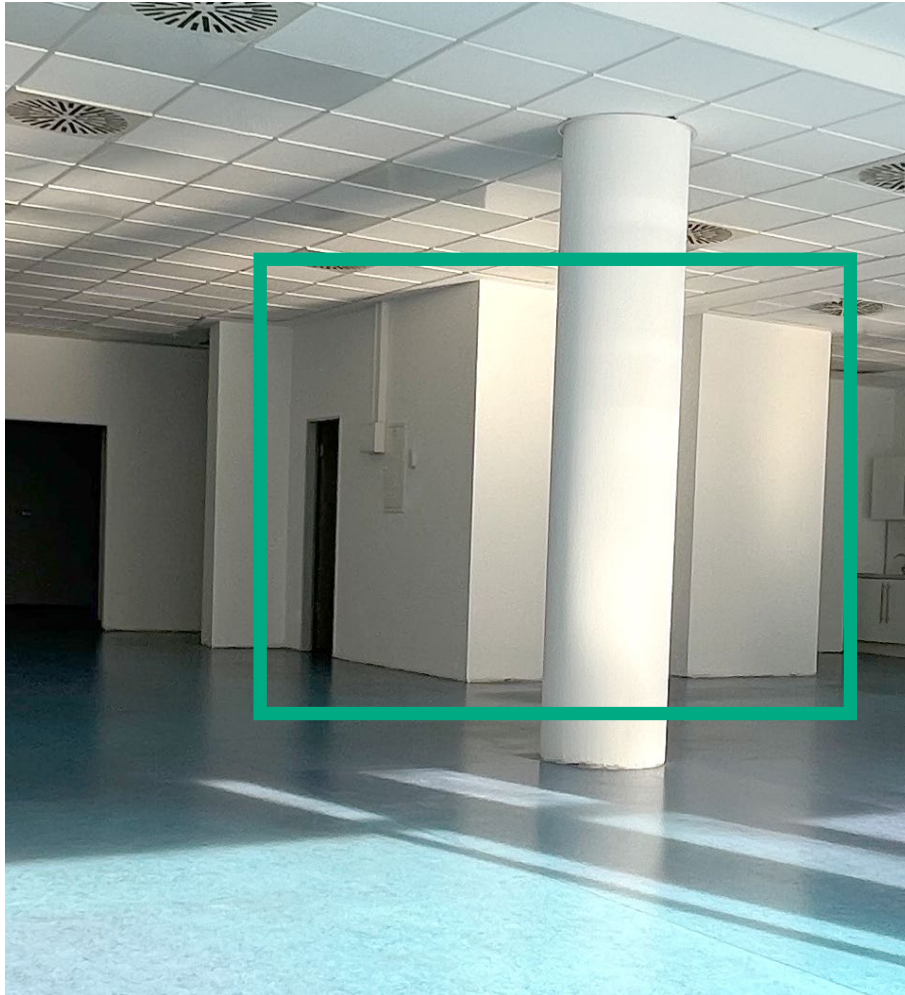
Innenansicht Ladenfläche



Innenansicht Lagerfläche

Innenansicht Mietfläche

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Innenansicht – Toilettenbereich

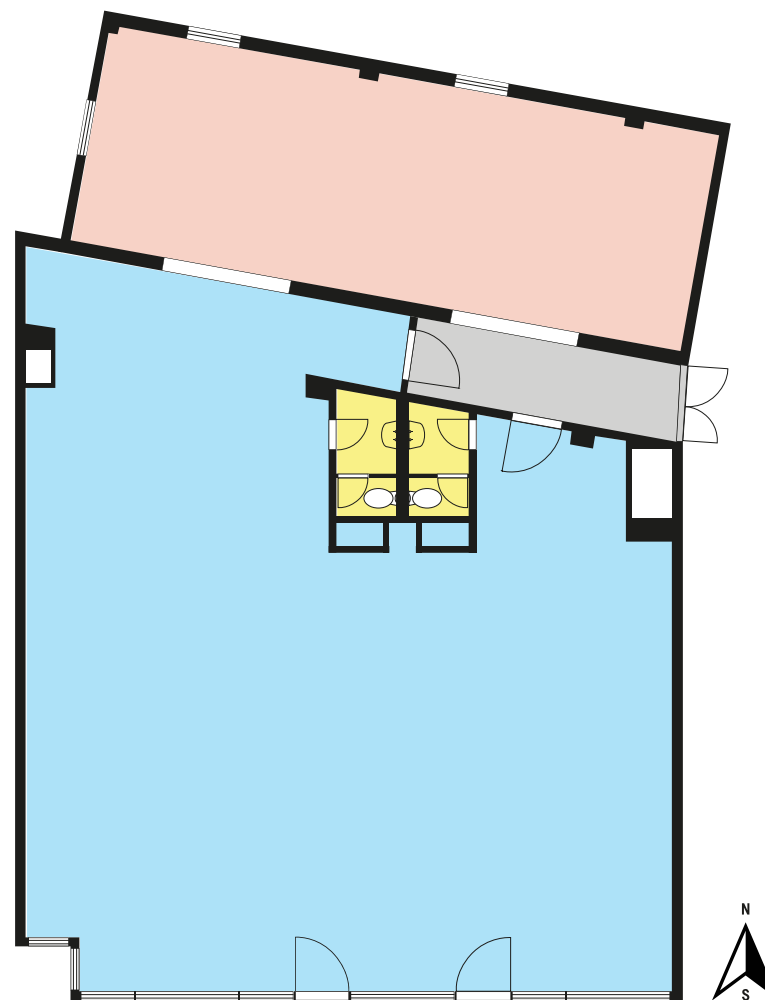


Innenansicht – Toilette 2

Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

-  Ladenfläche
-  Lagerfläche
-  Sanitäre Einrichtungen
-  Verkehrsfläche



Grundriss Mietfläche am Platzgeschoss

Mietkonditionen

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Mietfläche (Laden)

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 belüftet
Adresse	Bayerstraße 14-16b, 80335 München
Gebäudeteil	Bayerstraße 14-16b, 80335 München - LG 155848
Baujahr Gebäude ¹	2000
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2000
Nettogrundfläche ⁵	12.578,4 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁷	KWK, fossil
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung ³	<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
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"/> 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 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 Kulikow
Adenabachstraße 40, 81379 München

18.01.2021
Ausstellungsdatum

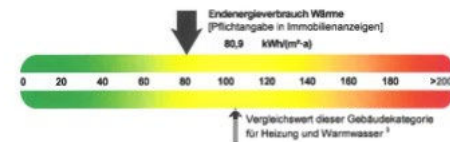
Kulikow
Unterschrift des Ausstellers

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; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
² Bei nicht rechtskräftiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich.
⁴ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / geheizte Teil der Nettogrundfläche.
⁵ Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation.
⁶ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh.

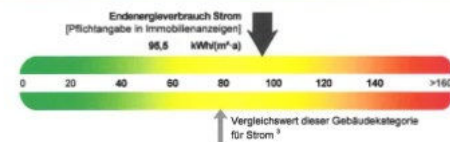
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² BY-2021-003495173 3

Endenergieverbrauch



☐ Warmwasser enthalten



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	Leerstandszuschlag	0,38	10788		10788	1,05	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					3595718
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandszuschlag	1,80					35959

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

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ¹
		Heizung und Warmwasser Strom
Büro, temperiert und belüftet	Anteil: 80,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 80;	
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: 0,8 %; 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/geheizte 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 verpflichtet unter www.bau-energieausweis.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