

# Bürofläche mit Dachterrasse am Hauptbahnhof

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



# Lage und Umgebung

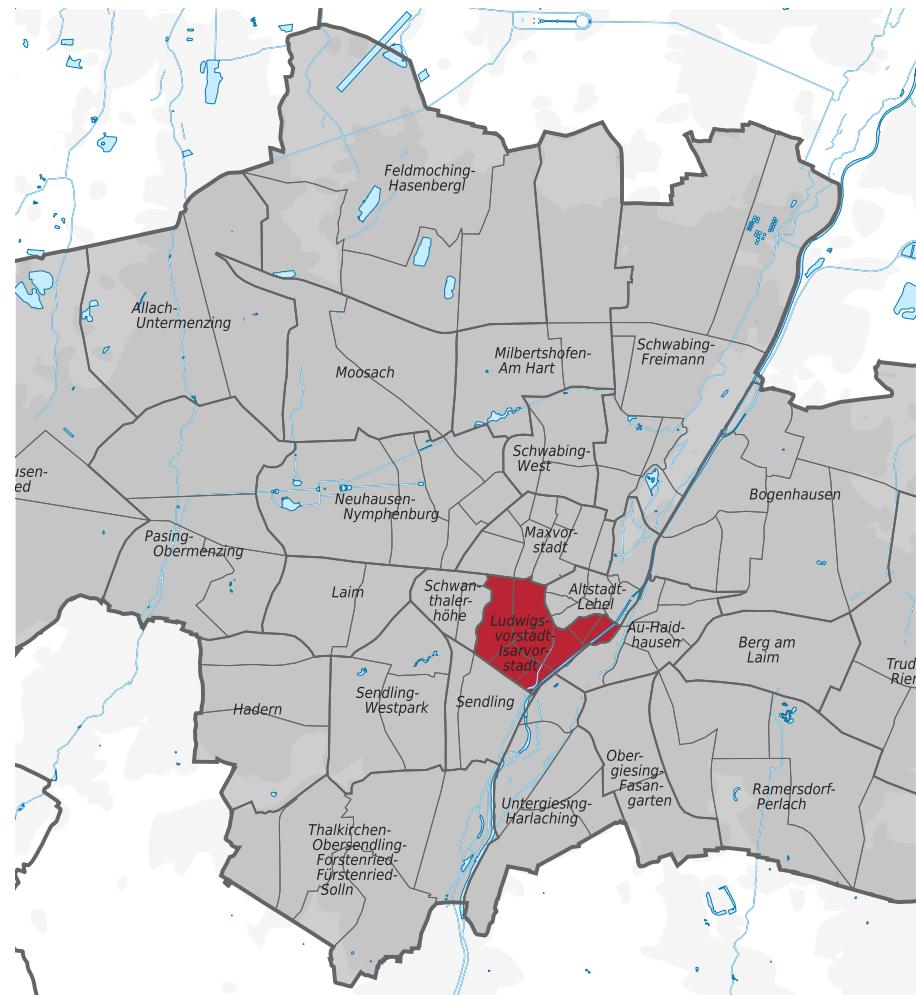
## Exklusive Bürofläche mit Dachterrasse direkt am Hauptbahnhof München

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

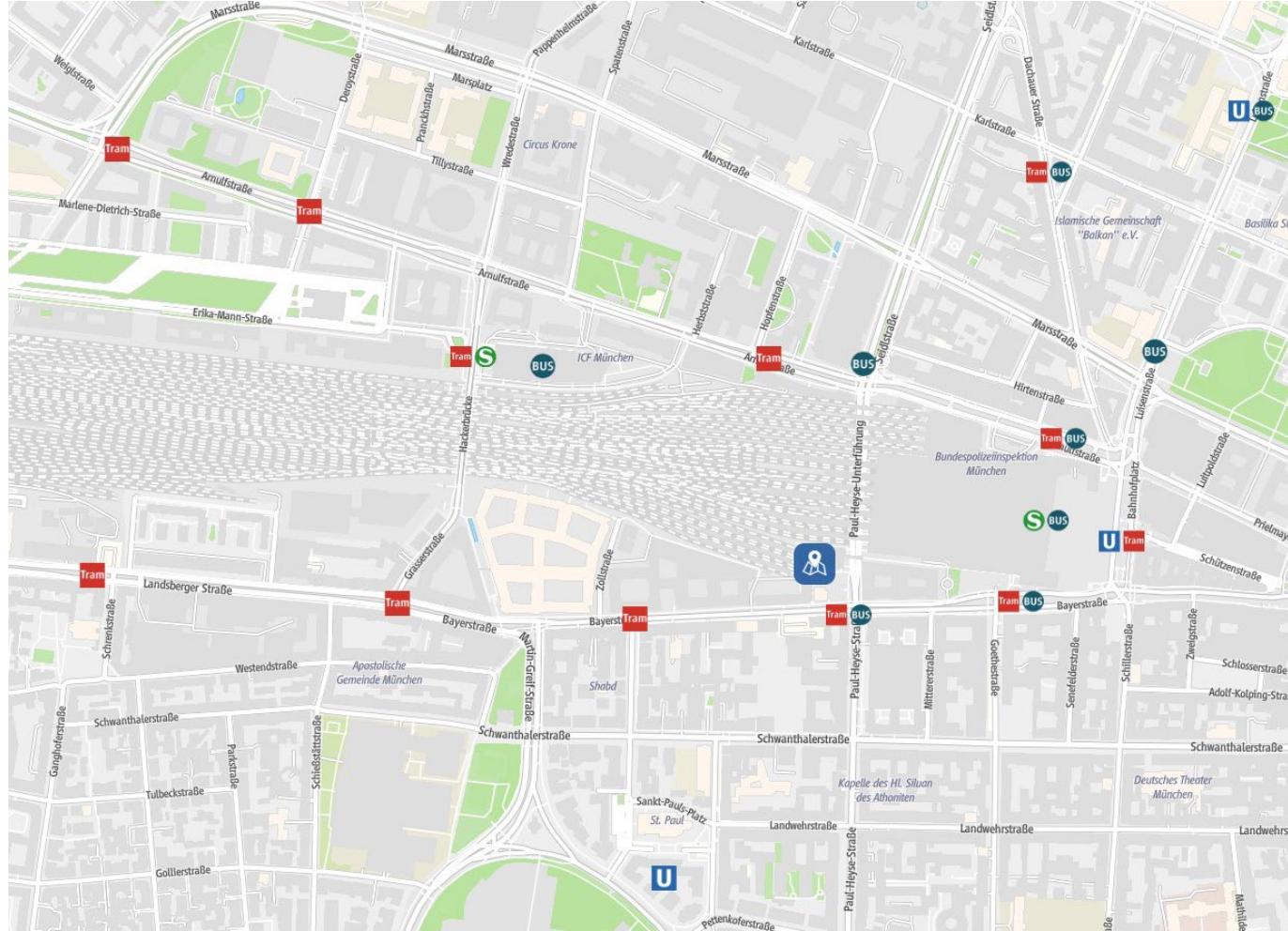
Über die Bayer- und Arnulfstraße in westlicher Richtung erreicht man schnell den Mittleren Ring und somit alle Stadtteile und Autobahnen.

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



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

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

## Informationen zum Gebäude

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

## Informationen zur Mietfläche

Objektzustand: gut, Umbau nach Mieterwunsch sowie  
flexible Büroaufteilung möglich  
Fläche gesamt: 1.852 m<sup>2</sup>  
Fläche 4. OG: 1.168 m<sup>2</sup>  
Fläche 5. OG: 684 m<sup>2</sup>  
Bezugstermin: nach Vereinbarung  
Zugang: barrierefrei und direkt über Personenaufzug



# Auf einen Blick



Bayerstraße 16-16b | 80335 München

## Ausstattung der Bürofläche

- Deckenlast: 5 kN/m<sup>2</sup>  
Boden: Doppelboden mit robustem Kugelgarn-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

## Weitere Außenansichten

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Außenansicht – vom Bahnhof kommend



Außenansicht – vom Platz aus

# Innenansicht Büro

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Büro Visualisierung Möblierungsvorschlag

# Ansicht Dachterrasse



Dachterrasse: Visualisierung Möblierungsvorschlag



Dachterrasse: Visualisierung Möblierungsvorschlag

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

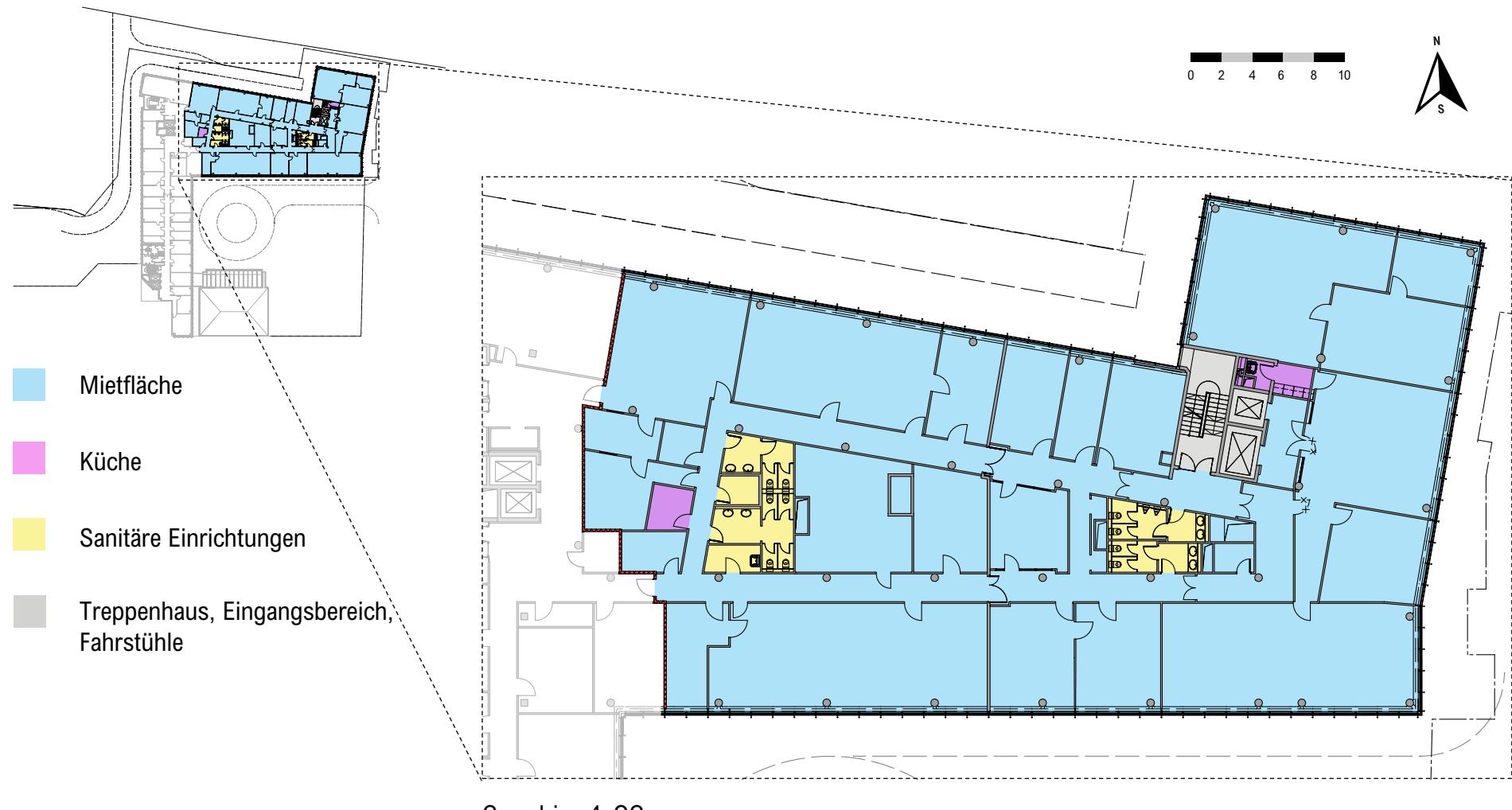
Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Innenansicht Gebäude – Visualisierung Möblierungsvorschlag

# Grundriss

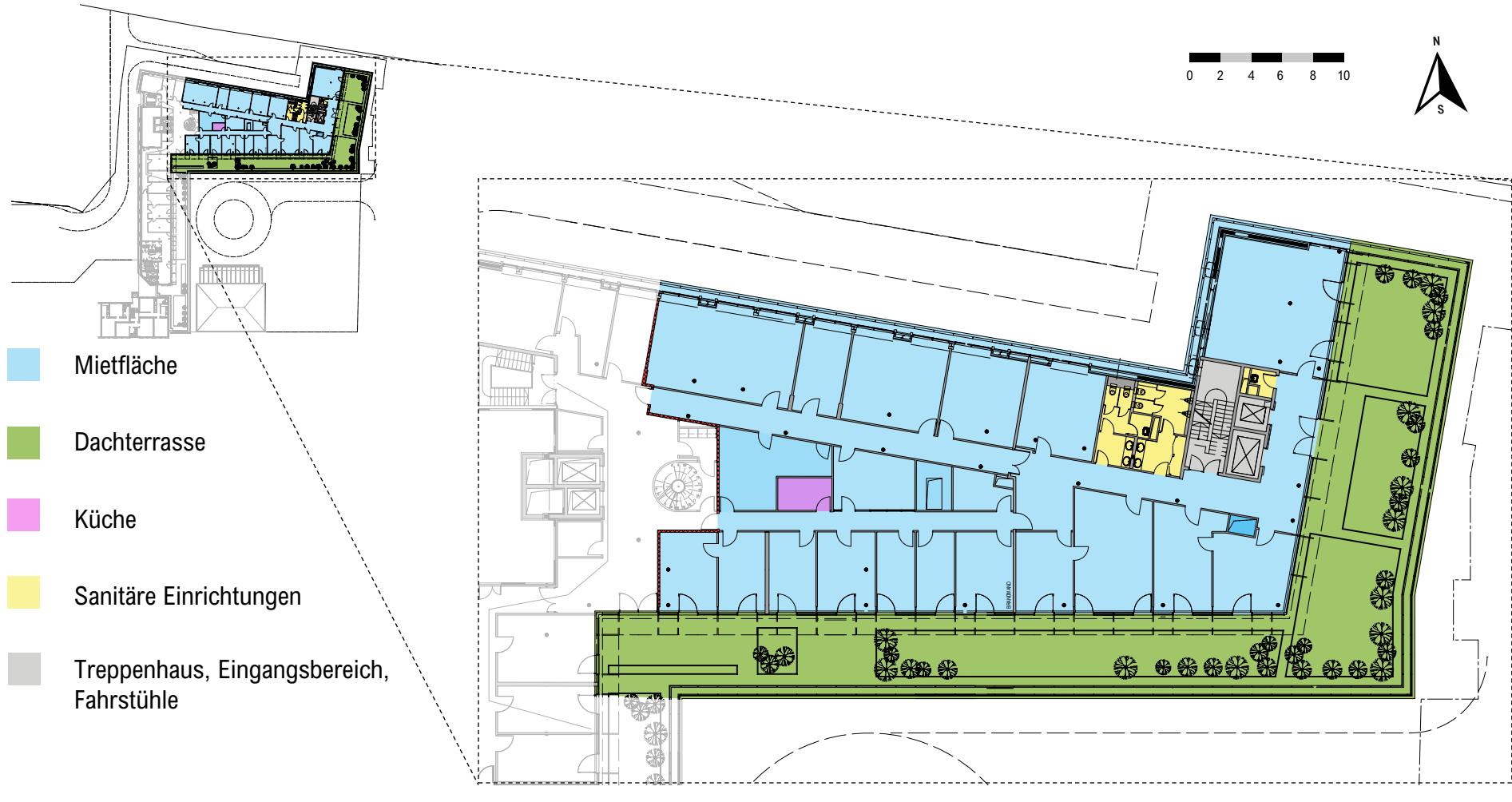
Bayerstraße 16-16b | 80335 München



# Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

0 2 4 6 8 10



# Mietkonditionen

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

## Mietfläche

Mietfläche gesamt: ca. 1.852 m<sup>2</sup> (4. OG: 1.168 m<sup>2</sup>,  
5. OG: 684 m<sup>2</sup>)  
Bezugstermin: nach Vereinbarung

## Mietzinskonditionen

<b>Netto-Miete:</b>	55.560,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:	<u>11.150,00 €</u>
<b>Zwischensumme (netto)</b>	66.710,00 €
zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	<u>12.674,90 €</u>
<b>Gesamtmiete (brutto)</b>	<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<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 17.01.2031      Registriernummer<sup>2</sup> BY-2021-003495173      1

**Gebäude**

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro, temperiert und beheizt
Adresse	Bayerstraße 14-16b, 80335 München
Gebäudeteil	Bayerstraße 14-16b, 80335 München - LG 156848
Baujahr Gebäude <sup>3,4</sup>	2000
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	12.579,4 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	KWK, fossil
Erneuerbare Energien	Art:      Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung <sup>3</sup>	<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"/> Aushangsfläche <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. Teile 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 § 15 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erklärungen – 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.

Datenreihung: 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:   
BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
I.A. M.Eng. (FH) Hannah Kulikow  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

18.01.2021      Unterschrift des Ausstellers

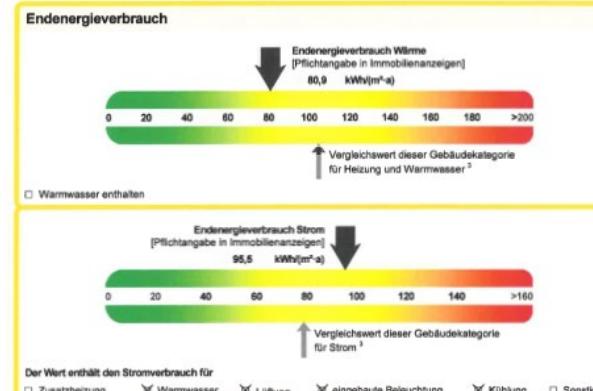


<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewendeter Änderungsantrag zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zulassung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzuzeigen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusezieren  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Energieausweis der Immobilie

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup> BY-2021-003495173      3



#### Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energiträger <sup>4</sup>	Primärenergie- faktor	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					3566718
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandszuschlag	1,80					35899

#### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

209,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswert <sup>5</sup>
Büro, temperiert und beheizt (Anteil: 85,3 %; Heizung + VW: 110, Strom: 86)		
Laden ohne Lebensmittelverkauf über 300 m <sup>2</sup> (Anteil: 15,5 %; Heizung + VW: 75, Strom: 60; Sonstiges (Lagerflächen) (Anteil: 3,3 %; Heizung + VW: 110, Strom: 26); Laden mit Lebensmittelverkauf bis 300 m <sup>2</sup> (Anteil: 0,8 %; Heizung + VW: 125, Strom: 75)		

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs- kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind soziale Werte pro Quadratmeter und Jahr. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhältnissen von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> veröffentlicht unter [www.bbr-energieberichtung.de](http://www.bbr-energieberichtung.de) durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz  
<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Hilfschrift Schwer, HS Verarbeitungsnummer 3.3.02

## Ihr Kontakt



### Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstraße 56  
81667 München  
089 215871-0  
[vermietung@gvgnet.de](mailto:vermietung@gvgnet.de)



Wir freuen uns  
auf Ihre Anfrage!

[www.gvgnet.de](http://www.gvgnet.de)

[www.mieteninmuENCHEN.de](http://www.mieteninmuENCHEN.de)