

Bürofläche mit Dachterrasse am Hauptbahnhof

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Lage und Umgebung

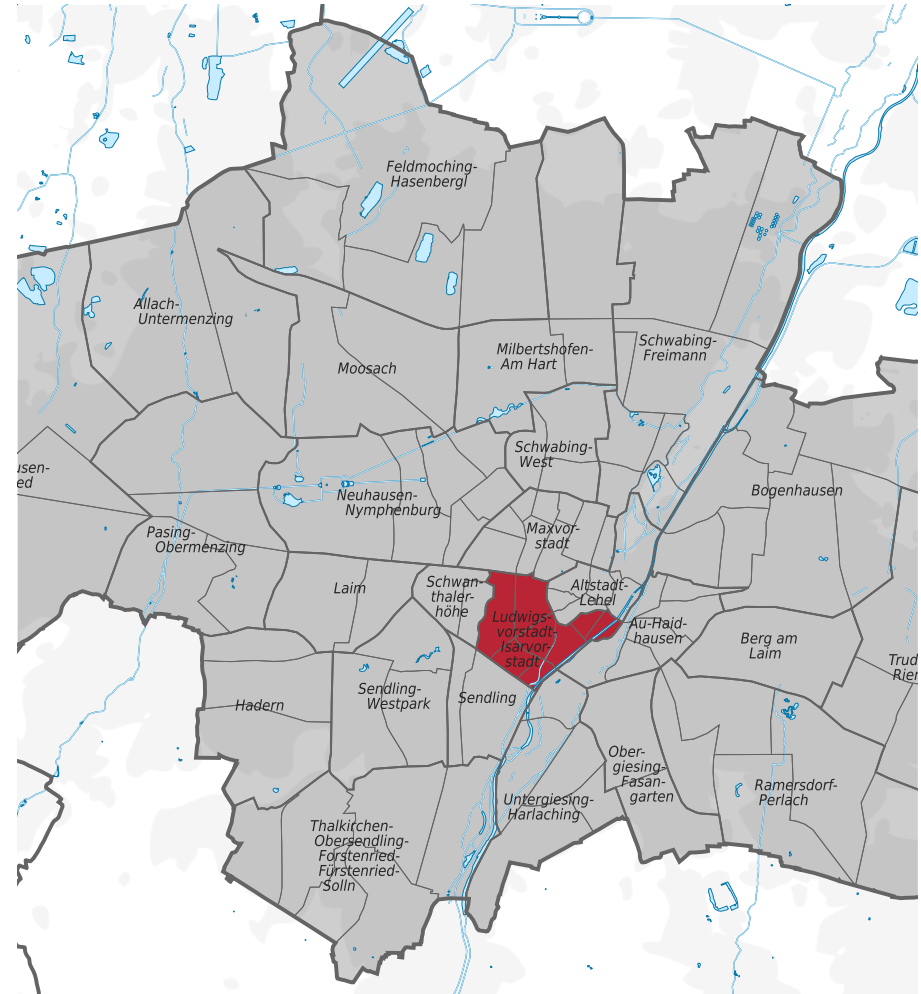
Bayerstraße 16-16b | 80335 München

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.

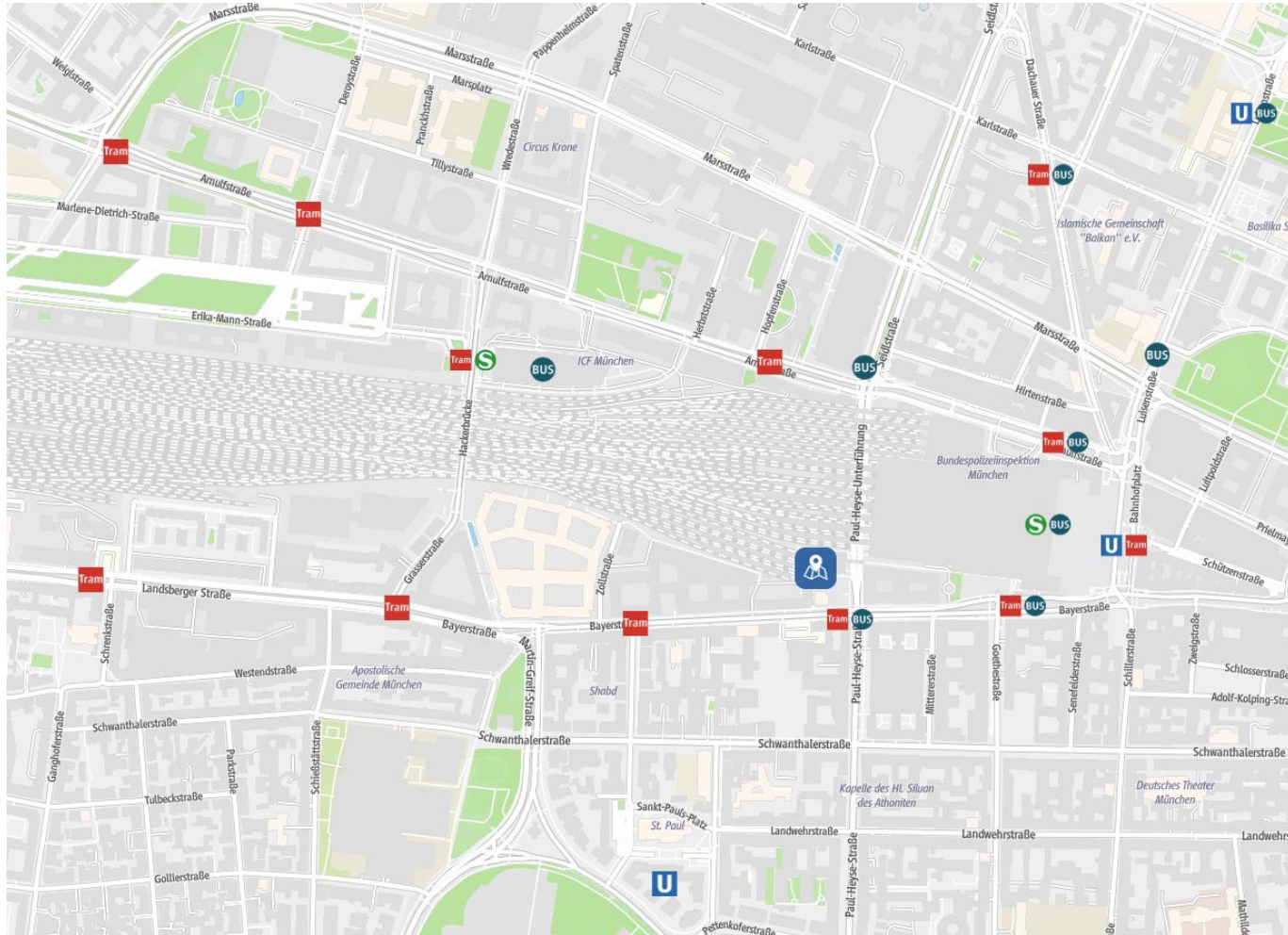
Das Objekt Bayerstraße 16-16b verfügt aufgrund der zentralen Innenstadtlage über eine ideale Anbindung an den Bahnfernverkehr sowie alle öffentlichen Verkehrsmittel wie S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Die Entfernung zum Karlsplatz, auch „Stachus“ genannt, beträgt ca. 900 m.

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

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 m²
Fläche 4. OG: 1.168 m²
Fläche 5. OG: 684 m²
Bezugstermin: nach Vereinbarung
Zugang: barrierefrei und direkt über Personenaufzug



Auf einen Blick

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Ausstattung der Bürofläche

Deckenlast:	5 kN/m ²
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

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Dachterrasse: Visualisierung Möblierungsvorschlag



Dachterrasse: Visualisierung Möblierungsvorschlag

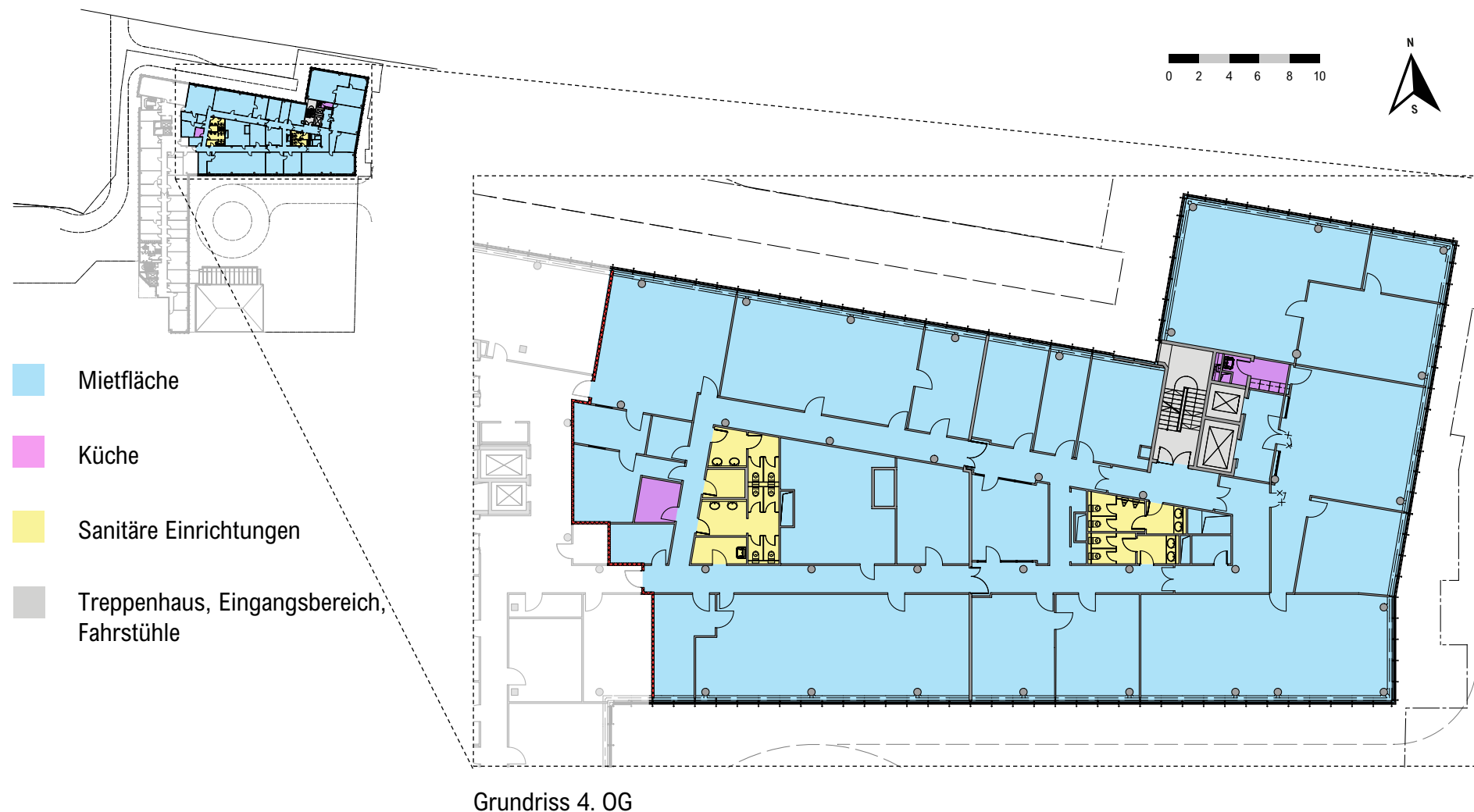
Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Innenansicht Gebäude – Visualisierung Möblierungsvorschlag

Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Grundriss

Bayerstraße 16-16b | 80335 München



Mietkonditionen

Bayerstraße 16-16b | 80335 München

Mietfläche

Mietfläche gesamt:	ca. 1.852 m ² (4. OG: 1.168 m ² , 5. OG: 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
Gebäudeteil	Bayerstraße 14-16b, 80335 München - LG 155648
Baujahr Gebäude ³	2000
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000
Nettogrundfläche ⁵	12.579,4 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ²	KWK, fossil
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung ⁵	<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"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

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 angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeter 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 einzusetzen. ² Mehrfachangaben möglich. ³ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation
⁴ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche
⁵ Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzureichen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁶ gegebenenfalls auch Leerstandsausweise in kWh

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

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	Energieträger ⁴	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2017	31.12.2019	KWK, fossil	0,39	2730988	2730988		1,06	
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandsausweis	0,39	10788		10788	1,06	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					3566718
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandsausweis	1,80					35899

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: 65)			
Laden ohne Lebensmittelverkauf über 300 m² (Anteil: 15,5 %; Heizung + WW: 75; Strom: 60)			
Laden mit Lebensmittelverkauf über 300 m² (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 Energieverbrauchskennwerten 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.bau-energie-sparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ⁴ gegebenenfalls auch Leerstandsausweise 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