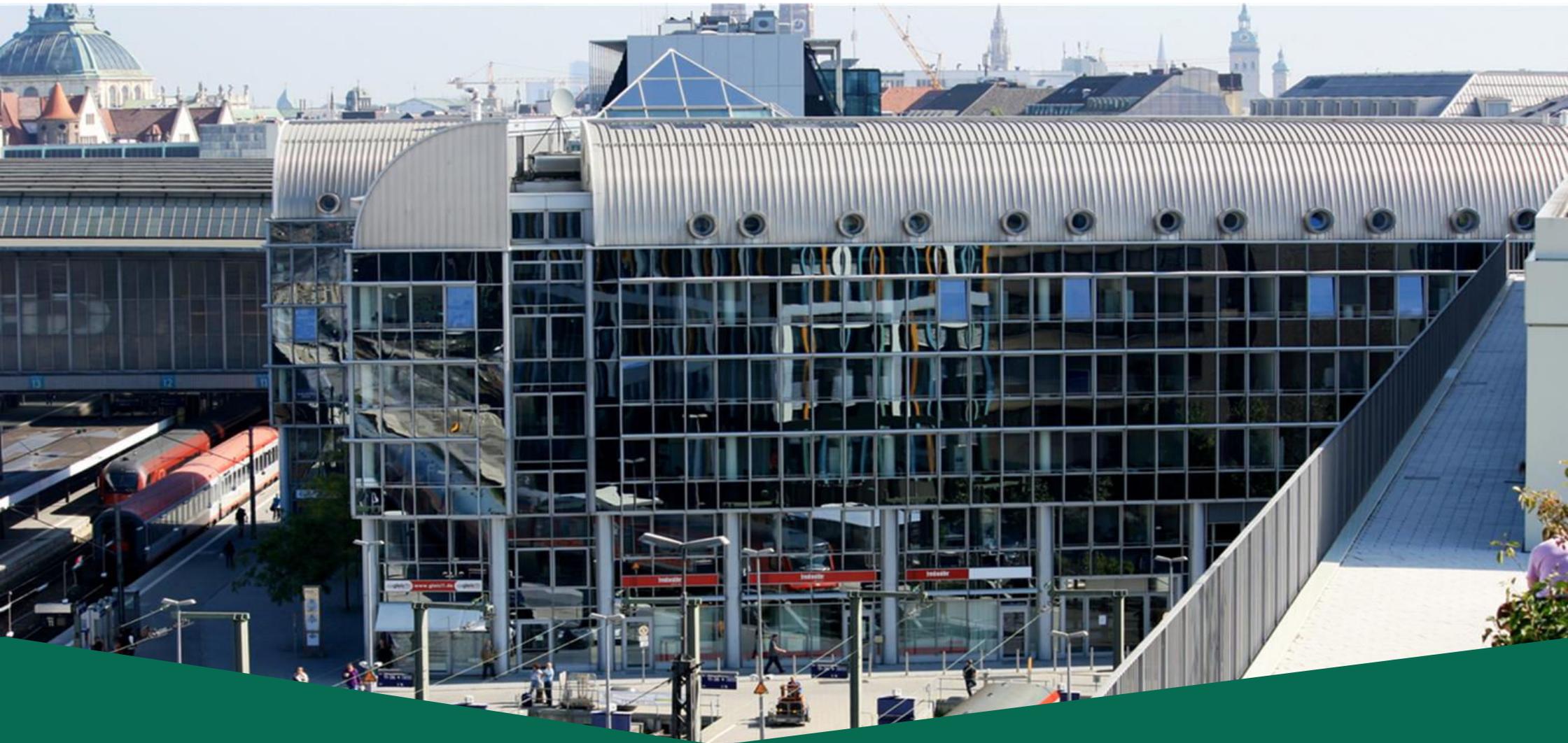


# Bürofläche

Bayerstraße 16 - 16b | 80335 München



# Übersicht

Lage / Flächeninformation / Grundrisse / Kosten



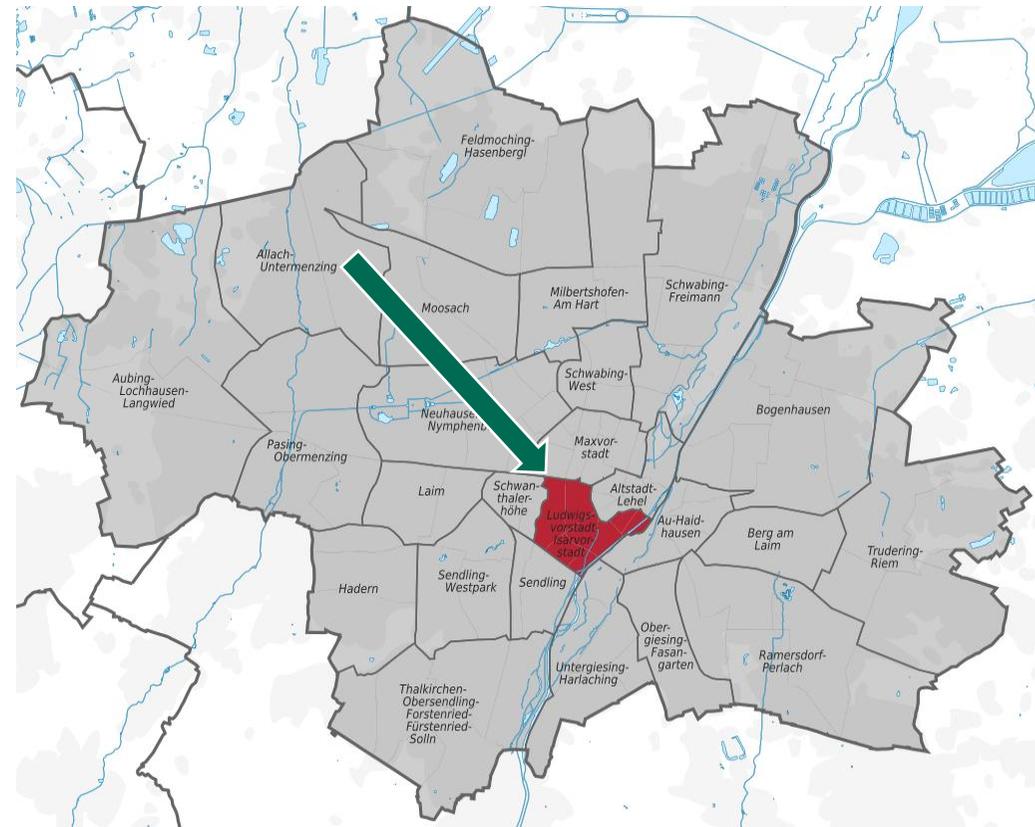
# Lage und Umgebung

Bürofläche im geschäftigen Viertel rund um den Hauptbahnhof

Das im Jahr 2000 errichtete Büro- und Geschäftshaus befindet sich unmittelbar am Holzkirchner Flügelbahnhof und 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 „Stachus“, dem Herzen der Stadt, an den sich alle innerstädtischen Aktivitäten anschließen, beträgt ca. 900 m. Der Individualverkehr erreicht über die Bayer- und Arnulfstraße in westlicher Richtung schnell den Mittleren Ring und somit die Möglichkeit, in alle Stadtteile und zu den jeweiligen Autobahnen zu gelangen.

## München



**Bild**  
Munich Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt – Wikipedia

# Optimal positioniert

## Verkehrsanbindung



**Bild**  
Stadtplan Muenchen.de



### Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle direkt vor dem 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 Marienplatz  
Ca. 1,6 km

### Entfernung Mittlerer Ring

Ca. 2 km  
Von dort aus Anfahrt zu den  
Autobahnen A96, A95, A8, A9  
und A94 möglich.

# Informationen Gebäude

Büro- und Geschäftshaus

Bayerstraße 16 – 16b

80335 München

**Baujahr:** 2000

**Heizungsart:** Zentralheizung,  
wesentl. Energieträger: Fernwärme

**Geschossfläche:** Keller, EG und 1.– 6. OG

**Nutzungsart:** Gebäudekomplex mit Ladenflächen im  
Erdgeschoss sowie Büronutzung



**Bilder**  
Geschäftshaus Bayerstraße 16 – 16b

# Außenansicht Gebäude



**Bilder**  
Außenansicht Bayerstraße

# Ausstattung der Bürofläche

Büro- und Geschäftshaus

Bayerstraße 16 – 16b, 80335 München

## Allgemein:

**Objektzustand:** gut, Umbau nach Mieterwunsch möglich

**Etagen:** 4. und 5. OG

**Deckenlast:** 5 kN/m<sup>2</sup>

**Zugang zur Mietfläche:** direkter und barrierefreier Zugang durch Personenaufzug

**Dachterrasse**

## Ausstattung innen:

**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

# Flächenangaben der Bürofläche

Büro- und Geschäftshaus

Bayerstraße 16 – 16 b

80335 München

**Mietfläche:**

**Gesamt:** ca. 1.852 m<sup>2</sup>

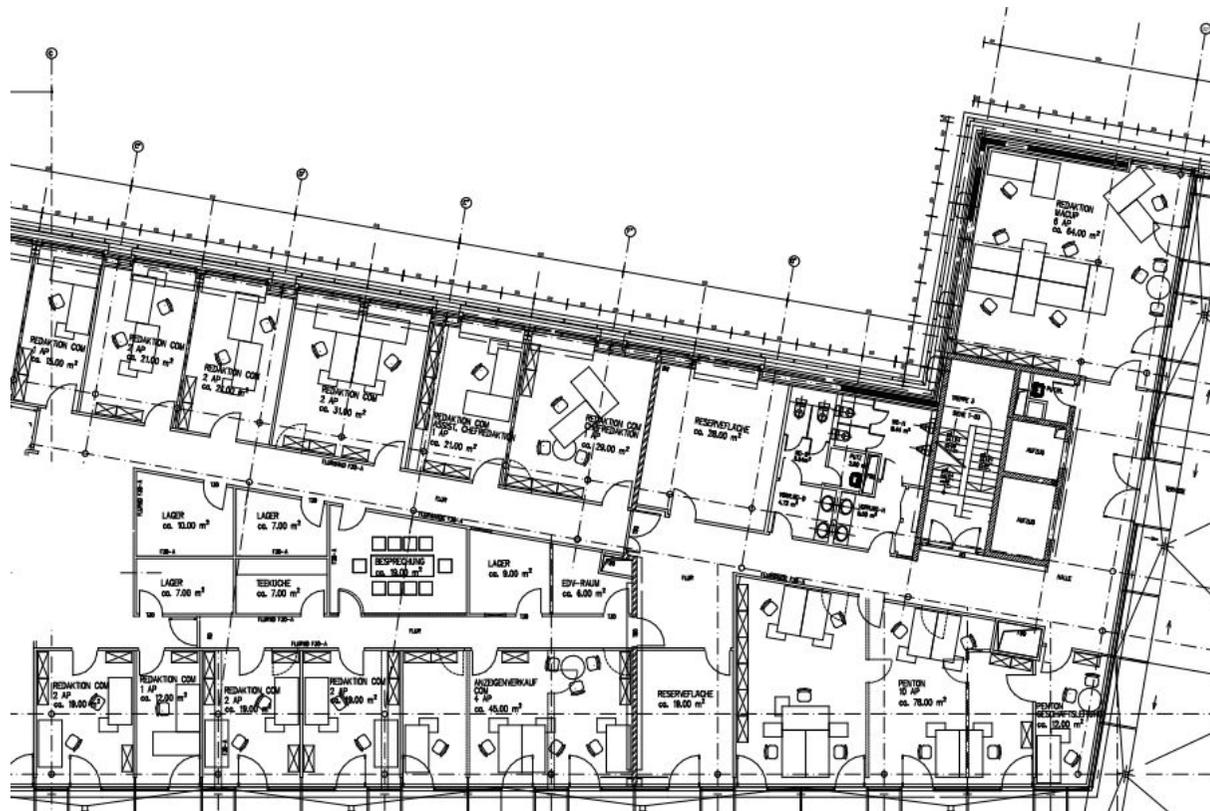
**4. Obergeschoss:** ca. 1.168 m<sup>2</sup>

**5. Obergeschoss:** ca. 684 m<sup>2</sup>

Flexible Büroaufteilung möglich



# Grundriss



Büro- und Geschäftshaus  
Bayerstraße 16 – 16b  
80335 München

**Grundriss:**

**Etage:** 5. Obergeschoss

# Mietkonditionen

**Büro- und Geschäftshaus**  
**Bayerstraße 16 – 16b**  
**80335 München**

**Mietfläche:** Gesamt ca. 1.852 m<sup>2</sup>  
4. OG: ca. 1.168 m<sup>2</sup>  
5. OG: ca. 684 m<sup>2</sup>

**Bezugstermin:** nach Vereinbarung

---

## Mietzinskonditionen

Miete	30,00 €/m <sup>2</sup>	55.560,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten	Betriebskosten 3,28 €/m <sup>2</sup> / Heizkosten 2,74 €/m <sup>2</sup>	11.150,00 €
zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19%		12.674,90 €
<b>Gesamtmiete (brutto) monatlich</b>		<b>79.384,90 €</b>

---

**Kautions:** 3 – 6 Monatsmieten

---

**Mietpreisentwicklung:** nach Vereinbarung

---

# Energieausweis (Auszug)

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

Gültig bis: 17.01.2021      Registriernummer<sup>2</sup>      BY-2021-003495173      1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro, temperiert und belüftet
Adresse	Bayenstraße 14-19b, 80335 München
Gebüdeanteil	Bayenstraße 14-19b, 80335 München - LG 155648
Baujahr Gebäude <sup>3</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 Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
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 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. 1740 Henrek Kulatow  
Aldenbachstraße 40, 81379 München

18.01.2021  
Ausstellungsdatum

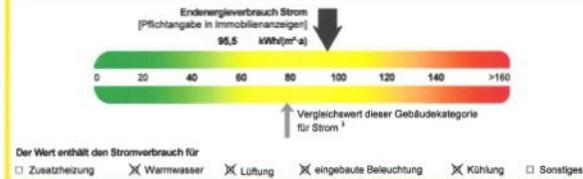
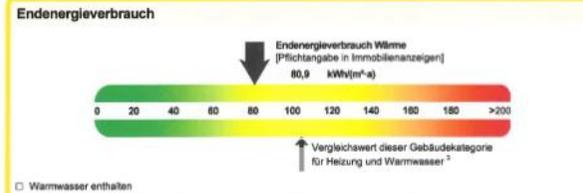
*Kulatow*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten 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.      <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuweisung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzureichen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.      <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich      <sup>4</sup> Bei Modernisierung Baujahr der Übergebauten Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beherrschte / gekaufte Teil der Nettogrundfläche

Hilfsverf. Schema: 110 (Energieausweis 1.1.0)  
Lizenziert G: BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG

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

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



### Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergie-telation	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
01.01.2017	31.12.2019	KWK, fossil	0,39	2730988		2730988	1,05	
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandzuschlag	0,39	10788		10788	1,05	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					3568718
01.01.2017	31.12.2019	Leerstandzuschlag	1,80					30999

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes      209,6 kWh(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, temperiert und belüftet (Anteil: 80,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 85); Laden ohne Lebensmittelaufbau über 300 m <sup>2</sup> (Anteil: 15,5 %; Heizung + WW: 75; Strom: 60); Sonstiges (Lagerflächen) (Anteil: 3,3 %; Heizung + WW: 110; Strom: 20); Laden mit Lebensmittelaufbau bis 300 m <sup>2</sup> (Anteil: 0,9 %; Heizung + WW: 120; Strom: 75)			

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beherrschte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens 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.energieeinsparverordnung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit      <sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Hilfsverf. Schema: 110 (Energieausweis 1.1.0)

Bilder  
Energieausweis der Immobilie, Quelle GVG

# Ihr Kontakt

## Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstraße 56

81667 München

089 215871- 0

vermietung@gvgnet.de



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

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