

Charmante Bürofläche mitten in Untergiesing

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Lage und Umgebung

Attraktives Bürogebäude in begehrter Lage

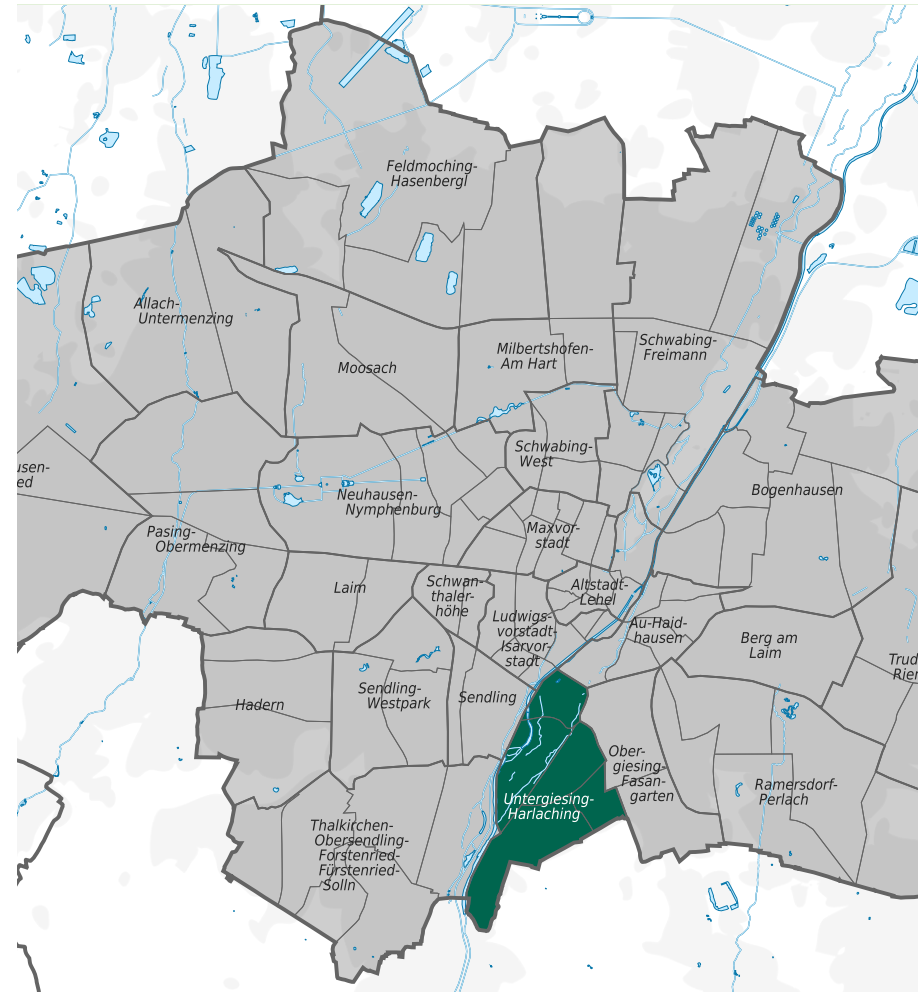
Das 1971 errichtete und 2010 modernisierte Bürogebäude liegt im charmanten Stadtteil Untergiesing – einem Viertel, das Münchner Lebensqualität verkörpert. Die Nähe zur Isar, zum Auer Mühlbach und zum Nockherberg sorgt für viel Grün und eine entspannte Atmosphäre, ohne auf urbanes Leben zu verzichten.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie die Kolumbus- und Pilgersheimer Straße mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie abwechslungsreicher Gastronomie. Der Hans-Mielich-Platz mit seinem beliebten Wochenmarkt lädt zum regionalen Einkauf und zum Verweilen ein.

Für Freizeit und Erholung bietet das Viertel besondere Highlights: das traditionsreiche Schyrenbad, den idyllischen Rosengarten und den Tierpark Hellabrunn, der in wenigen Minuten erreichbar ist.

Komfort inklusive: Zum Objekt gehört eine Tiefgarage mit praktischen Parkmöglichkeiten.

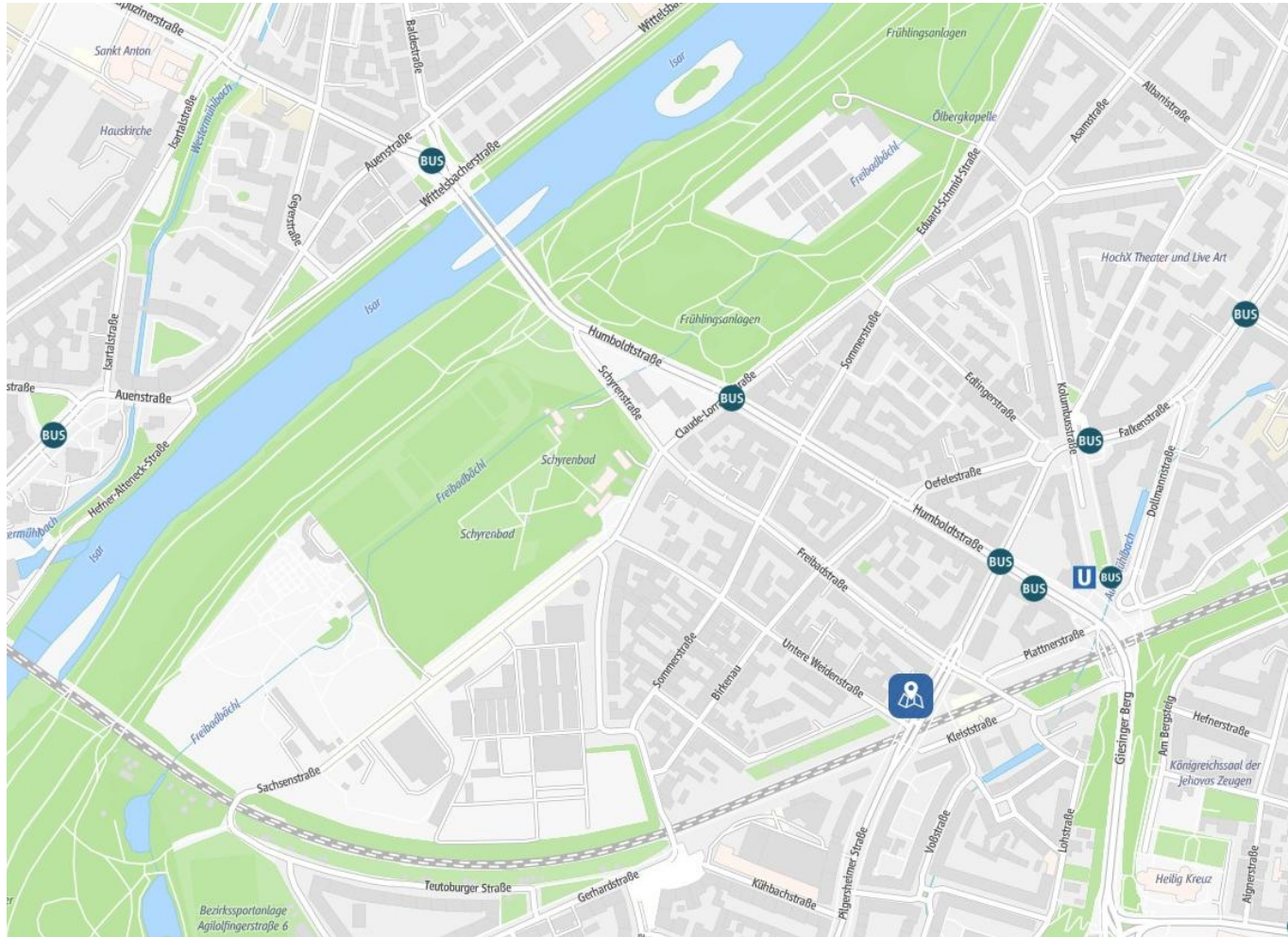
Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Untergiesing-Harlaching - Wikipedia

Verkehrsanbindung

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Entfernung Öffentliche Verkehrsmittel

Bus: ca. 5 Min.

U-Bahn: ca. 7 Min.

Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz):

Mit dem Auto: ca. 4-5 km

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln: ca. 20 Min.

Entfernung Autobahn:

Autobahn: ca. 5-6 km

Entfernung Mittlerer Ring:

ca. 2 km

Auf einen Blick

Informationen zum Gebäude

Baujahr: 1971
Objektzustand: teilsaniert
Etagenanzahl: UG+EG+6OG
Parkmöglichkeit: Tiefgarage
Heizungsart: Gas
Nutzung: Büro

Informationen zur Mietfläche

Fläche gesamt: ca. 545 m²
Etage: 5. OG
Bezugstermin: nach Vereinbarung
Zugang: direkter, barrierefreier Zugang
Nutzung: Büro
Raumaufteilung: Einzelbüros, Einzelbüros mit Verbindungstüren, Meeting- und Gemeinschaftsräume, Teeküche

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Auf einen Blick



Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München

Ausstattung der Bürofläche

Decke:	abgehängte Trockenbaudecke
Deckenlast:	5kN/m ²
Boden:	Betonboden
Bodenbelag:	nach Mieterwunsch
Fenster:	Doppelglasfenster mit Schallschutz
Sonnenschutz:	außenliegende Jalousien innenliegender Blendschutz
Heizung:	Heizkörper
Kühlung:	keine
Beleuchtung:	LED
EDV:	Verteilung über Kabelkanäle
WC-Anlage:	eigener Sanitärkern mit Abluftanlage
Küche:	Einbauküche vorhanden

Außenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Luftaufnahme



Luftaufnahme

Innenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Flur im Edelrohbau



Flur im Edelrohbau

Innenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Bürofläche im Edelrohbau



Bürofläche im Edelrohbau

Innenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Bürofläche im Edelrohbau



Bürofläche im Edelrohbau

Innenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



WC-Anlagen



WC-Anlagen

Innenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



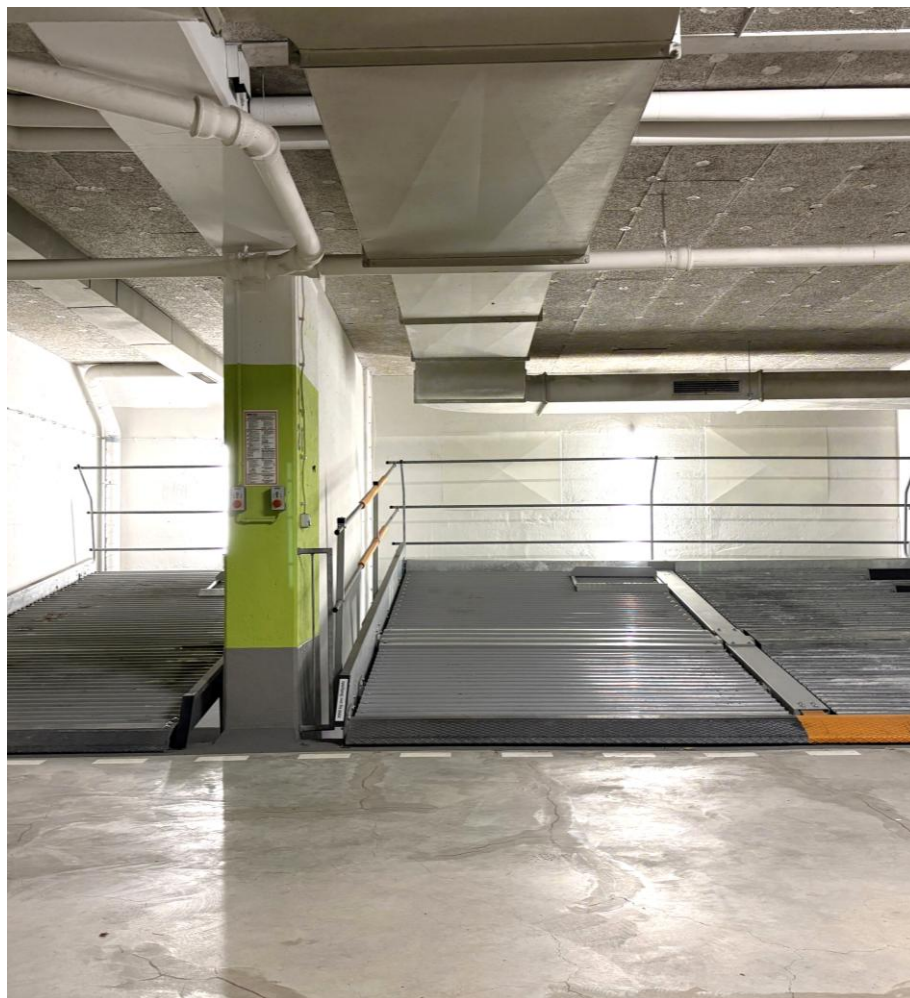
Lagerfläche UG



Lagefläche UG

Innenansichten

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



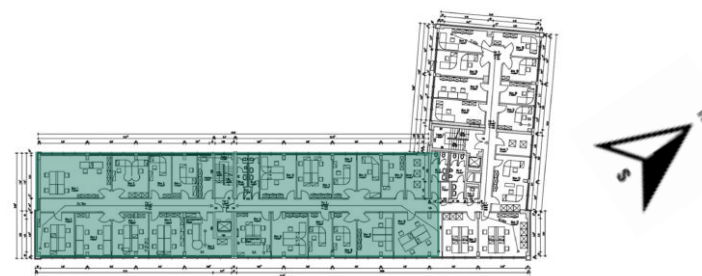
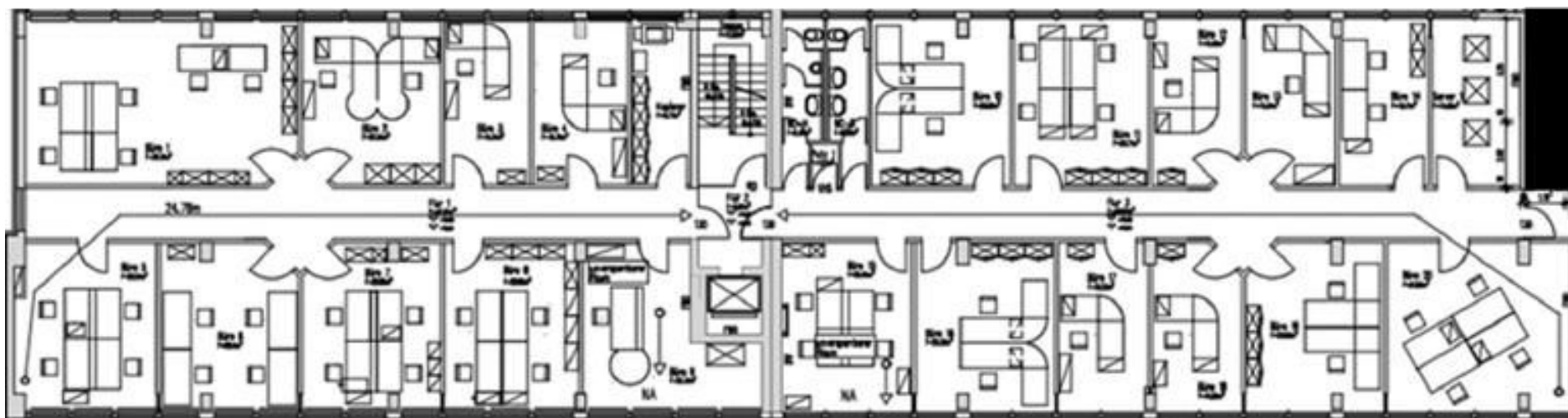
Duplex-Tiefgaragenstellplätze



Tiefgarage

Grundriss

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München



Grundriss 5.OG

Mietkonditionen

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München

Bürofläche

Mietfläche gesamt: ca. 545 m²
Bezugstermin: nach Vereinbarung

Mietzinskonditionen

Netto-Miete	10.627,50 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten	2.016,50 €
Zwischensumme (netto)	12.644,00 €
Zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	2.402,36 €
Gesamtmiete (brutto)	<u>15.046,36 €</u>

Kaution 3-6 Monatsmieten

Mietpreisentwicklung nach Vereinbarung

Stellplätze auf Anfrage



Energieausweis (Auszug)

Pilgersheimer Straße 20 | Freibadstraße 30 | 81543 München

Energieausweis für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

BY-2020-003164794
Registriernummer¹⁾
1362596
Ista Energieausweis Nummer
Aushang

22.04.2030
Gültig bis
1601
Objektnummer

Gebäude

Büro, nur beheizt
Hauptnutzung/Gebäude

Sonderzone(n)
Pilgersheimer Straße 20 ; 81543 München
Adresse

Gebäudeteil
1971
Baujahr Gebäude
6.422,72 m²
Nettogrundfläche
H-Gas/Schweres Erdgas
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser
keine
Art der Erneuerbaren Energien
keine
Verwendung der Erneuerbaren Energien

Gebäudedefoto (freiwillig)

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
104 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser²⁾

Wärmewasser ☒ enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
33 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom³⁾

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☒ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 173 kWh/(m²·a)

Aussteller
ista Deutschland GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Seltmann
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

23.04.2020 *Karsten Seltmann*
Datum, Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Datum der angewandten EnEV; gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV. ²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zustellung der Registriernummer
³⁾ (V) Absatz 4 Satz 6 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Erlegung nachträglich einzuzeichnen.

Energieausweis für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
BY-2020-003164794
Registriernummer¹⁾

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
104 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser²⁾

Wärmewasser ☒ enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
33 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom³⁾

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☒ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger 4)	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.16	31.12.18	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	1.991.424	107.114	1.884.310	1,01	
01.01.16	31.12.18	Strom	1,80					630.108

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 173 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ¹⁾	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, nur beheizt	100 %	105	35
	%		
	%		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizter/gekühlter 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⁾ veröffentlicht unter www.bior-energieinsparverordnung durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einklang mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
³⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴⁾ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

Energieausweis f. Nichtwohngebäude, gültig bis 22.04.2030 - Seiten 1 und 2

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