

# Kioskfläche / Moderne Ladeneinheit

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



# Lage und Umgebung

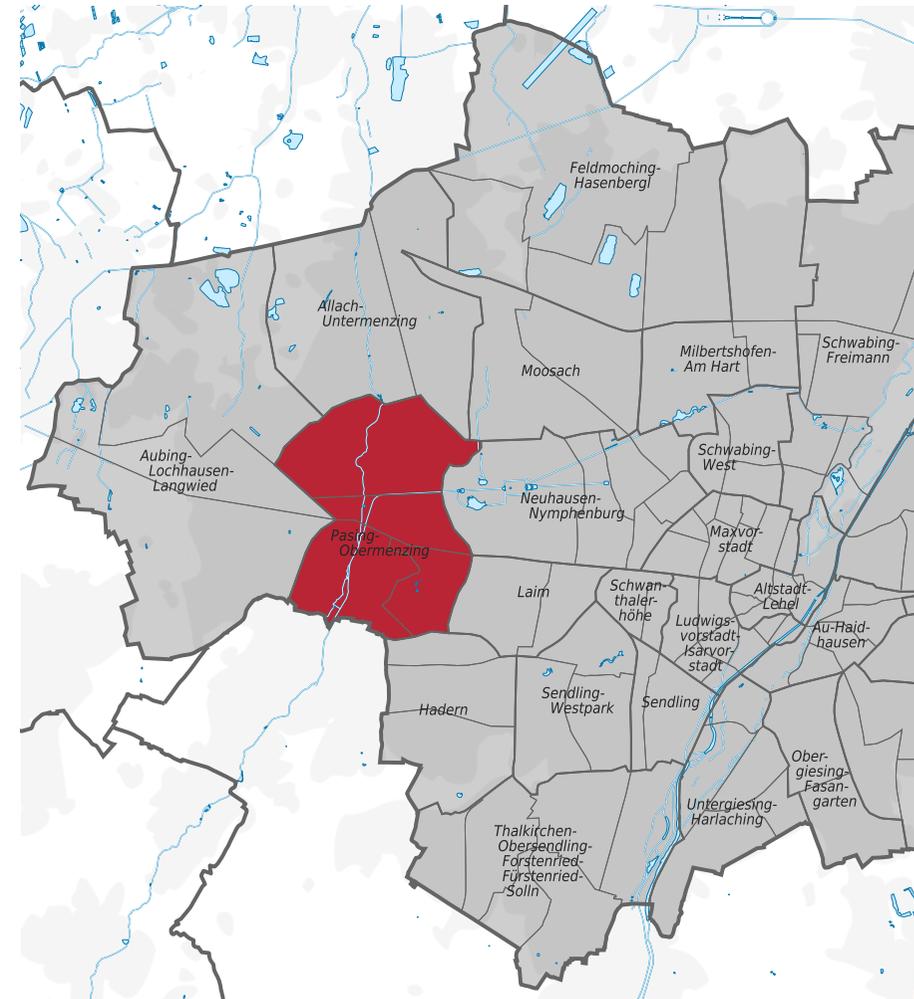
Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München

## Kioskfläche / Moderne Ladeneinheit in attraktiver Lage

Neupasing – Urban trifft auf Grün. Im beliebten Münchner Westen wurde in den letzten Jahren eines der spannendsten neuen Stadtquartiere entwickelt. Das Gebiet an der Paul-Gerhardt-Allee liegt im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, im Schnittpunkt der Bahnlinien München-Ingolstadt und München-Augsburg.

Der Gebäudekomplex Hermine-von-Parish-Straße 64 - 92 wird im Westen, Norden und Nordosten von weiteren 10 - 12 Wohnkomplexen flankiert. Insgesamt entstanden somit ca. 2.400 Wohneinheiten und bieten ca. 5.500 Bewohnern ein neues Zuhause sowie ca. 800 Berufstätigen vielfältige Arbeitsplätze. Im und um das Quartier befindet sich ein Nahversorgungszentrum, eine Grundschule sowie Kindertagesstätten. Ein ruhiges grünes Umfeld, sehr gute Verbindungen in die Innenstadt und das Umland zeichnen die eigene Stadtquartier-Infrastruktur ab.

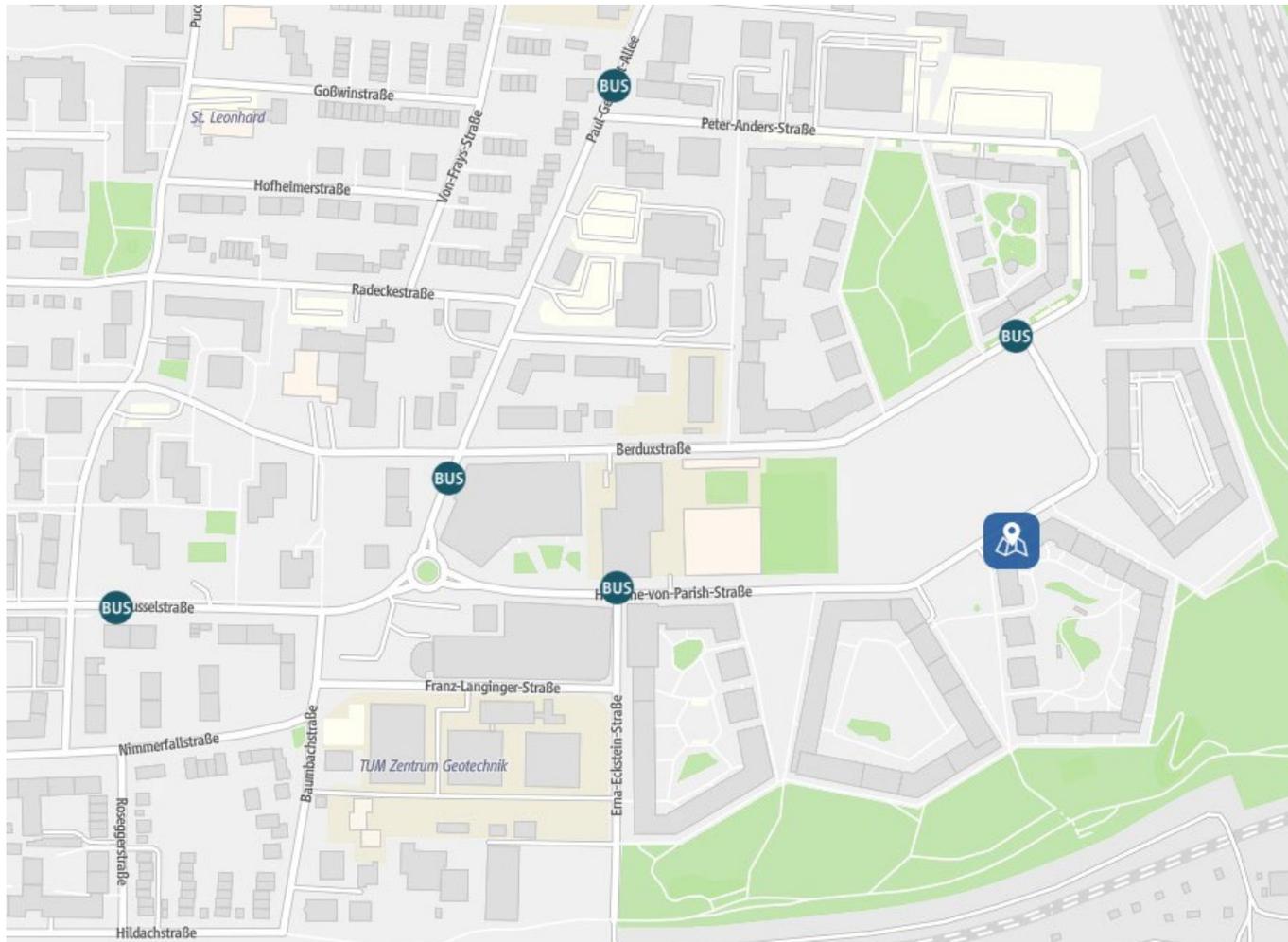
Im Süden sowie im Südosten schließt eine weitläufige öffentliche Grünfläche, der Landschaftspark, an.



Titel: Munich Pasing-Obermenzing | Quelle: Wikimedia Commons

# Verkehrsanbindung

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



## Öffentliche Verkehrsmittel

Entfernung in Minuten:  
S-Bahn: zu Fuß ca. 25 min,  
mit dem Bus ca. 15 min  
Bus (162): 4 min (zu Fuß)

## Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz) in Minuten:

ca. 11,7 km  
Mit dem Auto: 30 min  
Mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln: ca. 35 min

## Entfernung Autobahn in Kilometern:

A96, A99, A8: ca. 4 km

## Entfernung Flughafen:

ca. 42 km

# Auf einen Blick

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München

## Informationen zum Gebäude

Objektzustand: gehoben  
Nutzung: Wohn-  
gebäude mit  
zwei Gewerbe-  
einheiten  
Baujahr: 2018  
Etagenanzahl: Keller, EG,  
1. – 3. OG  
Heizungsart: Zentral-  
heizung



# Auf einen Blick

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München

## Informationen zur Mietfläche

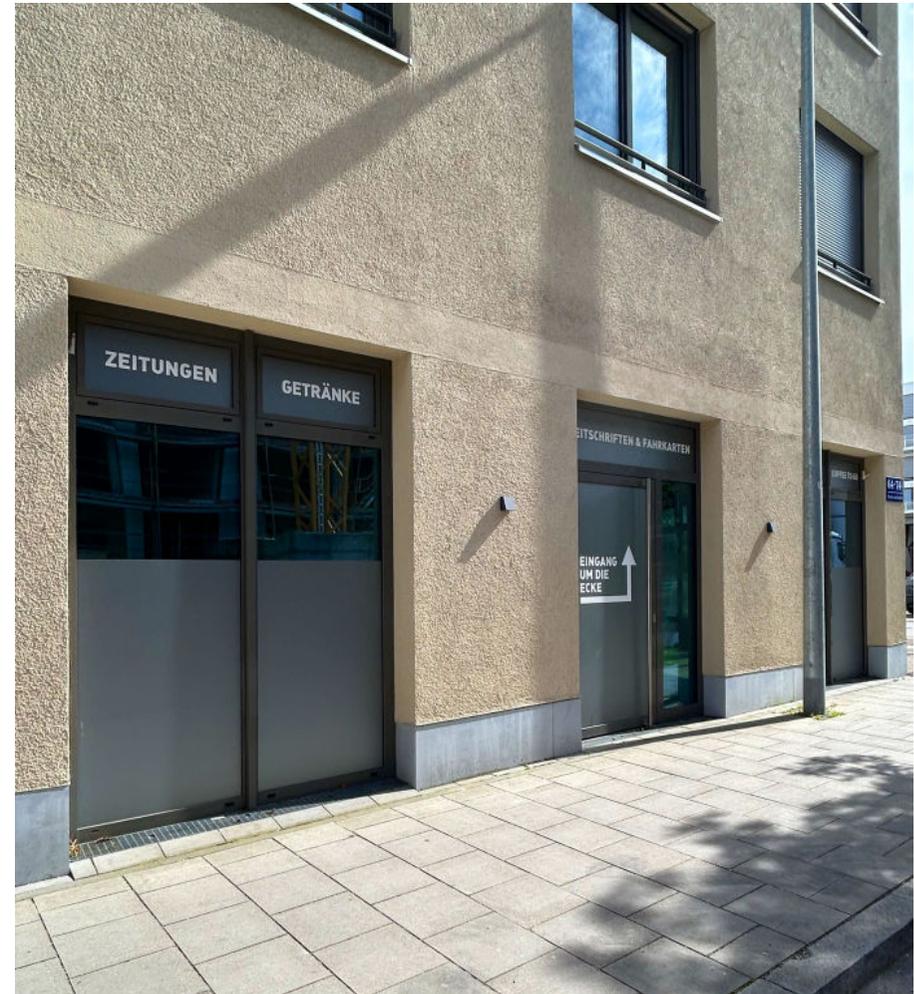
Fläche gesamt:	128 m <sup>2</sup>
Ladenfläche EG:	ca. 99 m <sup>2</sup> , davon 70 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Lagerfläche UG:	ca. 29 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze Tiefgarage:	2
Bezugstermin:	nach Absprache
Zugang:	separater Eingang
Sanitärbereich:	Personalsanitärbereich
Fenster und Türen:	Wärmeschutzglas, teilweise bodentiefe Fenster im Innenhof gelegen
Private Terrasse:	in Absprache
EDV:	Fliesen in Holzoptik
Boden:	Anschluss vorhanden für Personalküche
Küche:	Befestigung einer beleuchteten Beschriftung an Fassade mgl.
Werbung:	



Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



Außenansicht Kiosk



Außenansicht Kiosk

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



Innenansicht Verkaufsfläche

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



Innenansicht Verkaufsfläche



Innenansicht Verkaufsfläche

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



Innenansicht Verkaufsfläche



Innenansicht Verkaufsfläche



Innenansicht Verkaufsfläche

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



Innenansicht Bürofläche



Innenansicht Badezimmer



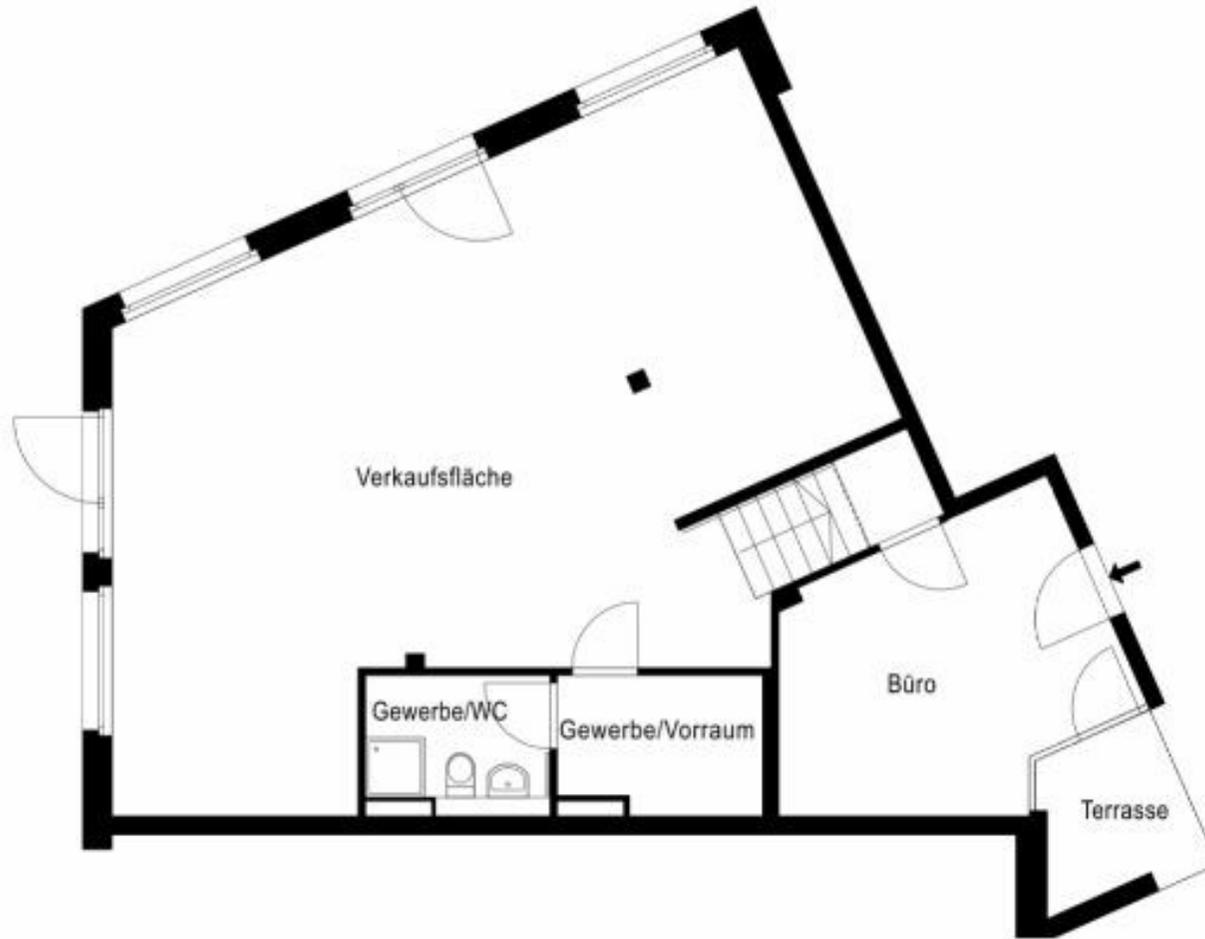
Innenansicht Bürofläche



Innenansicht Badezimmer

# Grundriss

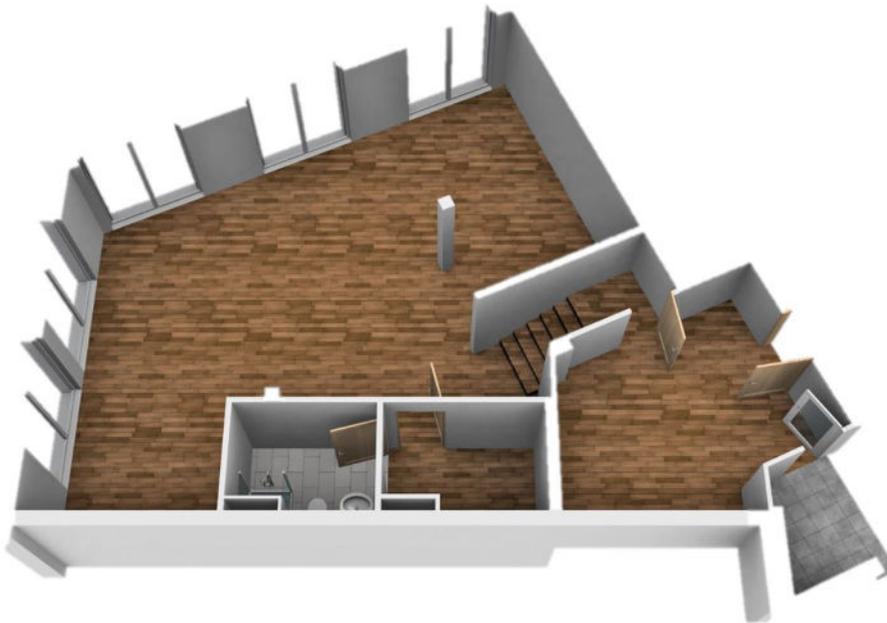
Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



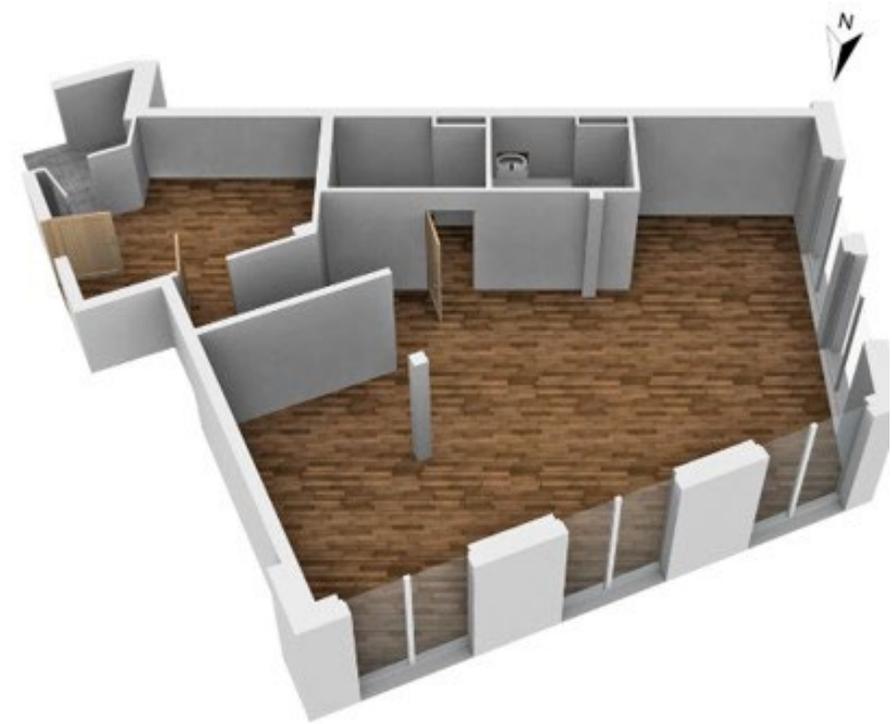
Grundriss

# Grundriss

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München



Grundriss – 3D-Visualisierung



Grundriss – 3D-Visualisierung

# Mietkonditionen

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München

## Mietfläche (Büro, Laden, Gewerbefläche, Wohnung)

Mietfläche: ca. 99 m<sup>2</sup> Ladenfläche, davon ca. 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (EG), ca. 29 m<sup>2</sup> Lagerfläche (UG)

Bezugstermin: nach Absprache

### Mietzinskonditionen

<b>Netto-Miete Ladenfläche:</b>	2.800,00	€
<b>Netto-Miete Lagerfläche:</b>	320,00	€
TG-Stellplätze (2 Stück):	140,00	€
Vorauszahlung Betriebskosten:	240,00	€
Vorauszahlung Heizkosten:	150,00	€
<b>Zwischensumme (netto)</b>	<u>3.650,00</u>	€
zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	693,50	€
<b>Gesamtmiete (brutto)</b>	<u><u>4.343,50</u></u>	€

Kaution 3-6 Monatsmieten

Mietpreisentwicklung nach Vereinbarung



Innenbild Bürofläche

# Energieausweis (Auszug)

Hermine-von-Parish-Straße 76 | 81245 München

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2018-002901965 1

Gültig bis: 30.09.2029 (oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am...")

Gebäude		Gebäudehöhe (Brutt Höhe)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Hermine-von-Parish-Str. 76, 81245 München	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4, 5</sup>	2018	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A <sub>tr</sub> )	921 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 10 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>6</sup>		
Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <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 Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). 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.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung 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  
Ingenieure Süd GmbH  
Wimmerstraße 47  
80737 München

01.10.2019  
Ausstellungstermin

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierungsnummer ist nach deren Eingang nachträglich einzutragen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 13 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>6</sup> Bei Neubaus (EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus)

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2018-002901965 2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 5 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

37 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Auforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert: 8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 26 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudenutzfläche <sup>5</sup>**

Ist-Wert: 0,36 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Maßnahmen bei Neubau  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren:**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18589  
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
 Vereinfachungen nach § 8 Absatz 2 EnEV

---

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 37 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Fernwärme	100 %
Deckungsanteil	%
	%

**Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG gen. % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte Primärenergiebedarf: 8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche: 0 W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>tr</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<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> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 13 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubaus (EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus)

Energiebedarfsausweis der Immobilie

## 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)