

Attraktive Bürofläche mit bester Anbindung

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Lage und Umgebung

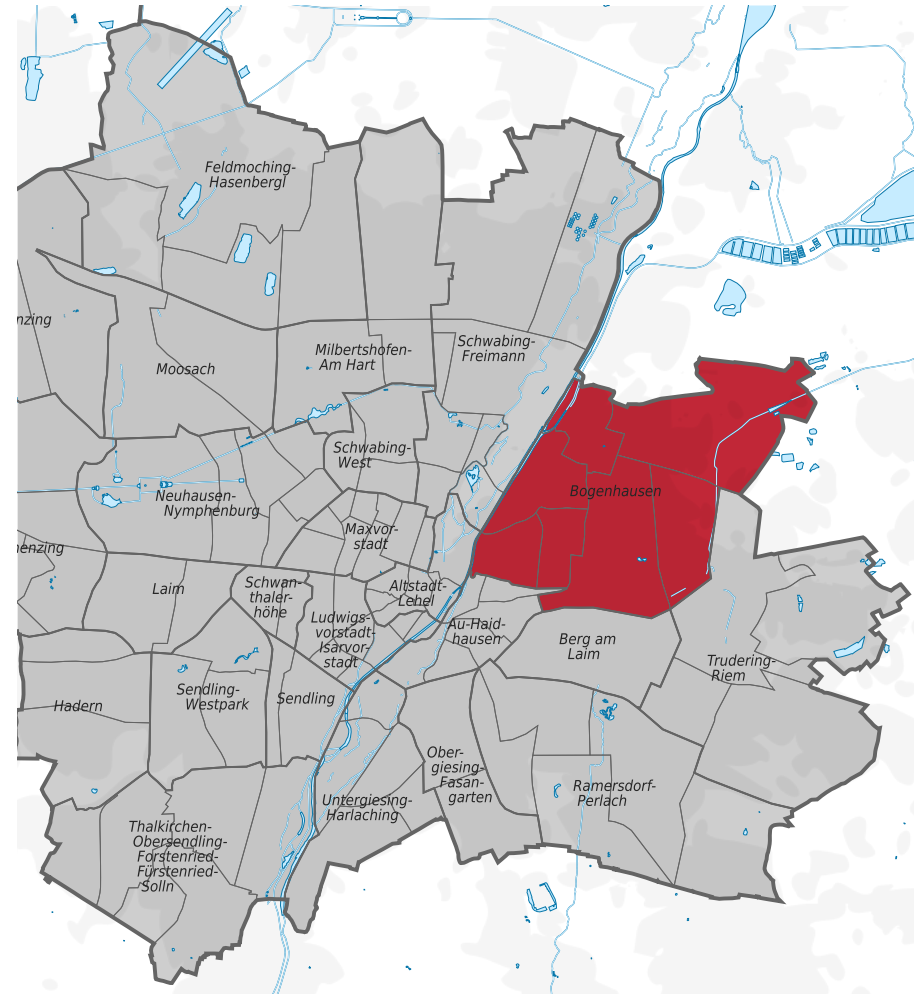
Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München

Exklusive Bürofläche mit Dachterrasse in Steinhausen / Bogenhausen

Das Büro- und Verwaltungsgebäude befindet sich im Stadtteil Steinhausen / Bogenhausen in einem Gewerbegebiet. In direkter Nachbarschaft befindet sich u. a. der Verlag der Süddeutschen Zeitung.

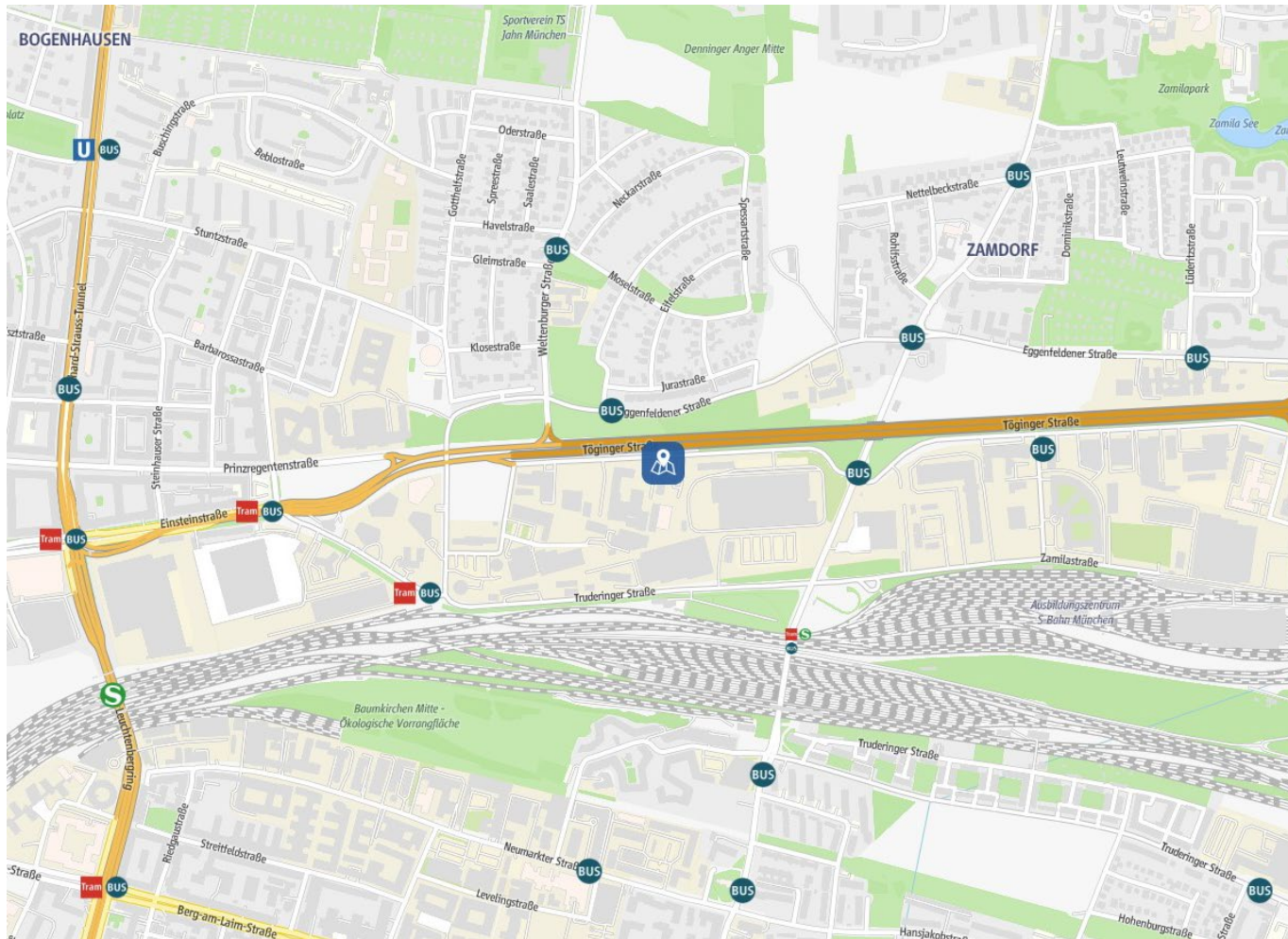
Unmittelbar an der Autobahn A94 (München-Passau) gelegen, verfügt das Gebäude über einen optimalen Anschluss an die Verkehrswege. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Bus, Tram und die S-Bahn-Station Berg am Laim erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

Das Mietobjekt befindet sich in einer ruhigen, zurückgesetzten Lage.



Stadtteil Bogenhausen (Quelle: Wikipedia.org)

Verkehrsanbindung



<https://app.muenchen.de/stadtplan/>

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Öffentliche Verkehrsmittel

Entfernung 500-700 m:

S-Bahn: S2, S4 und S6

Trambahn: 19

Bus: 185, 187, 190 und 191

Entfernung Stadtzentrum

(Marienplatz):

ca. 4 km

Entfernung Autobahn in

Kilometern:

Autobahn A94: ca. 1,4 km

Entfernung mittlerer Ring in

Kilometern:

ca. 2,5 km

Auf einen Blick

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München

Informationen zum Gebäude

Nutzung:	Büro- und Verwaltungsgebäude
Baujahr:	1972
Etagenanzahl:	2. OG + 3. OG mit Dachterrasse
Heizungsart:	Zentralheizung, Heizöl



Auf einen Blick

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Visualisierung Möblierungsvorschlag der Dachterrasse

Informationen zur Mietfläche

Objektzustand:	Sanierung 2005, Umbau nach Mieterwunsch möglich
Fläche:	ca. 255 m ²
Etage:	2. OG + 3. OG mit Dachterrasse und Lager
Deckenlast:	5 kN/m ²
Dachterrasse:	zur alleinigen Nutzung
Heizung:	Heizkörper in den unteren Fensterbereichen
Sonnenschutz:	elektrisch bedienbare Außenjalousie
Strom:	Strom-/EDV-Versorgung der Arbeitsplätze über Brüstungskanäle
Bodenbelag:	nach Absprache, derzeit Teppich
Raumgestaltung:	Flexible Raumaufteilung möglich

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Außenansicht Gebäude

Innenansicht Mietfläche

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Innenansicht Mietfläche Treppenhaus



Innenansicht Mietfläche Eingangsbereich

Innenansicht Mietfläche

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Innenansicht: Küchenbereich



Innenansicht: Einzelbüro

Innenansicht Mietfläche

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Innenansicht Büroräume



Innenansicht Büroräume



Innenansicht Büroräume



Innenansicht Büroräume

Ansichten Dachterrasse

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München




Dachterrasse Ausblick

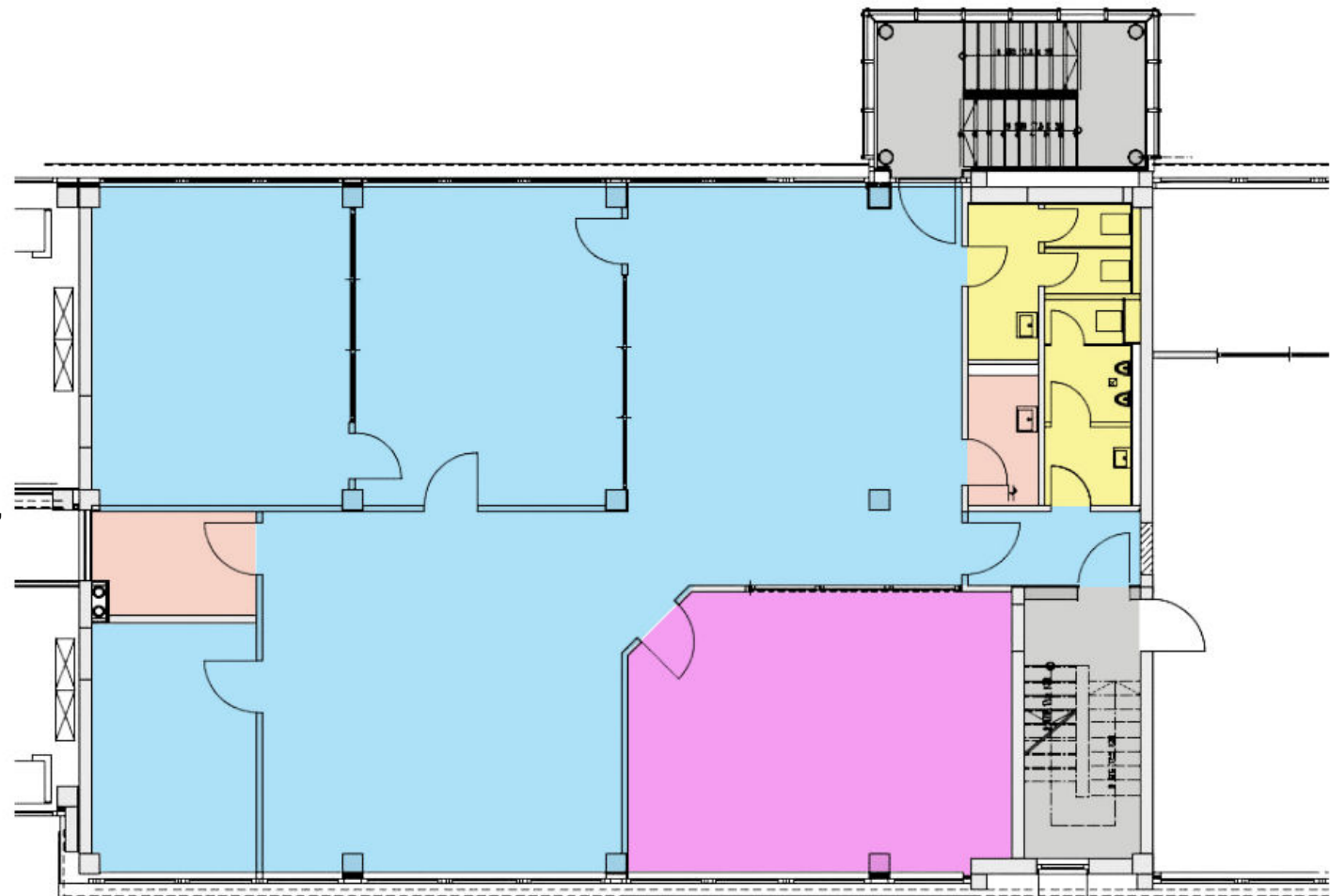


Dachterrasse Ausblick

Grundriss

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München

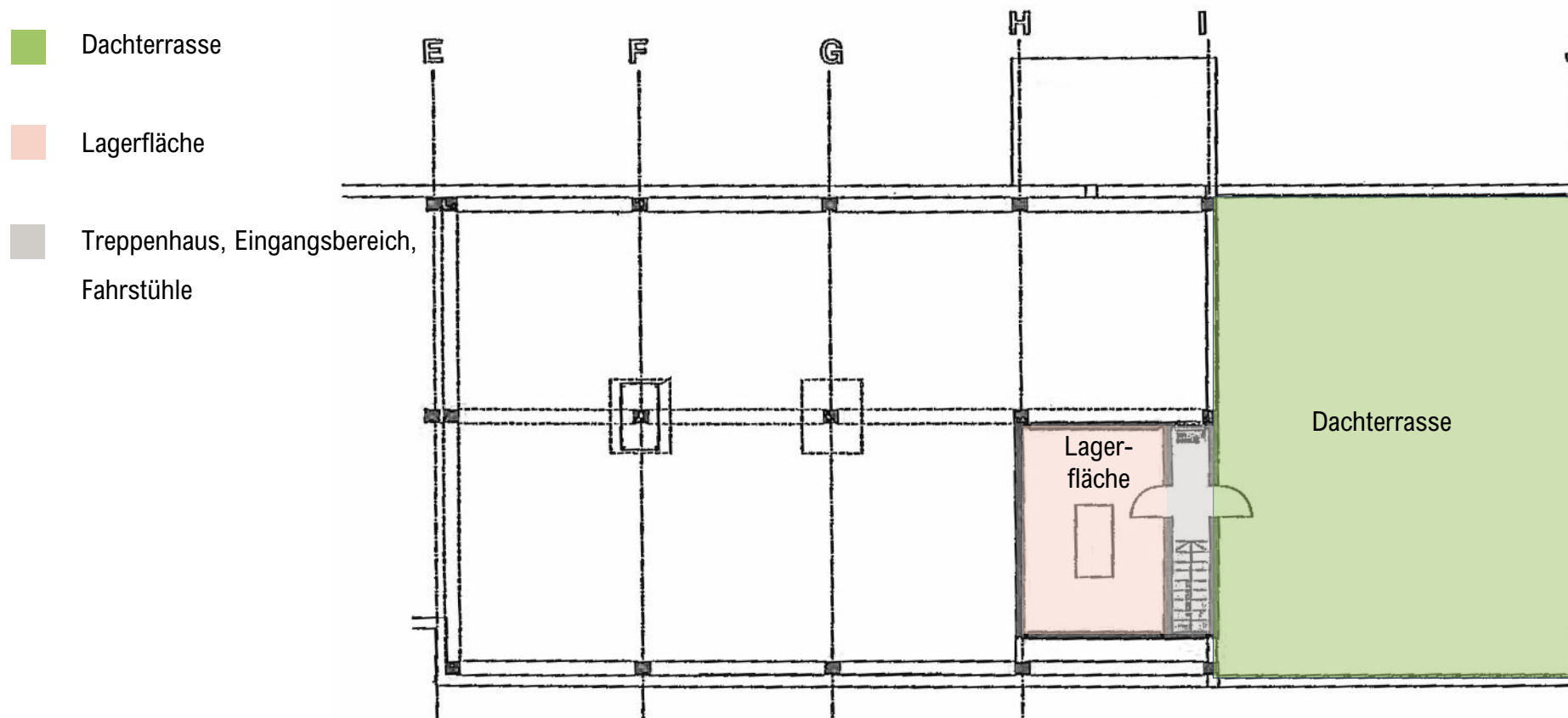
-  Bürofläche
-  Lagerfläche
-  Küche
-  Sanitäre Einrichtungen
-  Treppenhaus, Eingangsbereich, Fahrstühle



Grundriss, 2. OG

Grundriss

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München



Grundriss, Dachgeschoss

Mietkonditionen

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München

Mietfläche (Bürofläche)

Mietfläche: ca. 255 m² Nutzfläche
Bezugstermin: nach Vereinbarung

Mietzinskonditionen

Netto-Miete:	3.672,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten:	637,50 €
Zwischensumme (netto)	4.309,50 €
zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	818,81 €
Gesamtmiete (brutto)	<u>5.128,31 €</u>

Kaution 3-6 Monatsmieten

Mietpreisentwicklung nach Vereinbarung

Stellplätze auf Anfrage



Energieausweis (Auszug)

Zamdorfer Str. 24 a | 81677 München

Energieausweis für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2015

ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: BY-2021-003578503
Registrierungsnummer¹⁾

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
57 kWh/(m²·a)

Wärmewasser ☐ enthalten

Endenergieverbrauch Strom
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
32 kWh/(m²·a)

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							
01.01.17	31.12.19	Leichtes Heizöl	1,10	459.368		459.368	1,04	
01.01.17	31.12.19	Strom	1,80					259.663

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 121 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ²⁾	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, nur beheizt	100 %	105	35
	%		
	%		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten 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.eber-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
⁴⁾ gegebenenfalls auch Leerstandsanzahl in kWh

Energieausweis 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

www.mieteninmuenchen.de