

Neubau Erstbezug!

Caféfläche / Fläche zum Verkauf von Backwaren

Hermine-von-Parish-Straße 78 | 81245 München



Übersicht

Lage / Flächeninformation / Grundrisse / Kosten



Lage und Umgebung

Caféfläche / Fläche zum Verkauf von Backwaren in attraktiver Neubaulage

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.

München

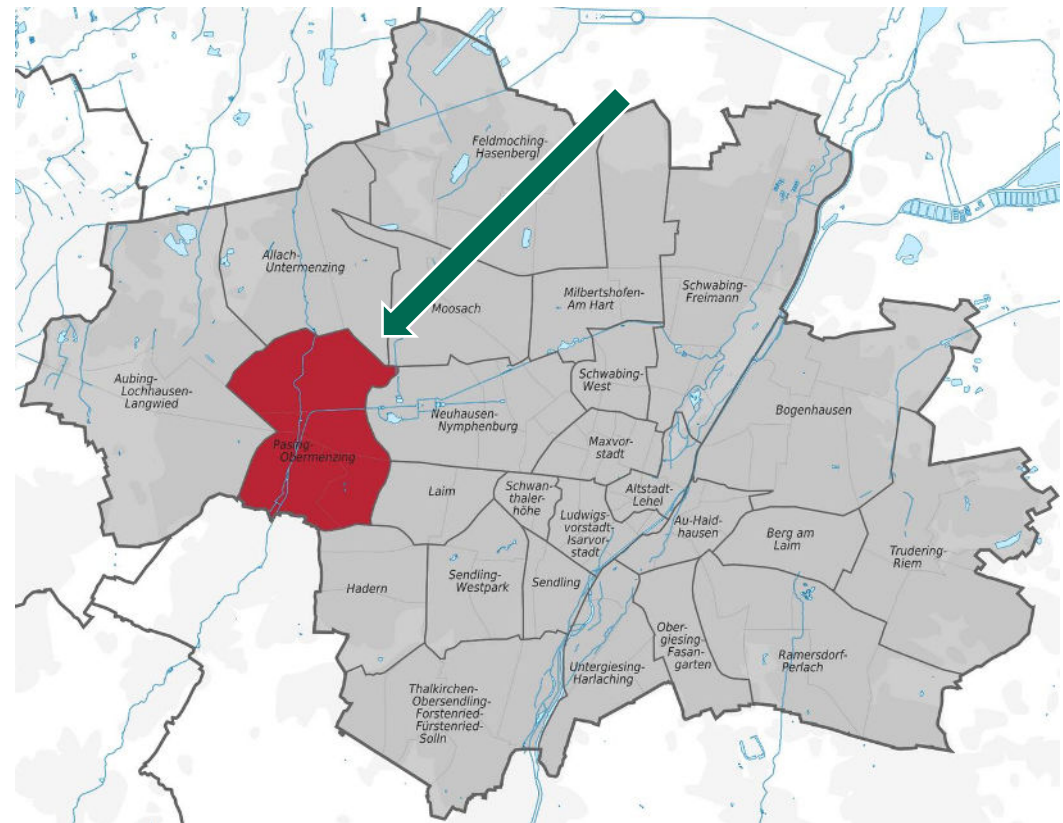


Bild:

TUBS | Titel: [Munich Pasing-Obermenzing](#) | Quelle: Wikimedia Commons

Optimal positioniert

Verkehrsanbindung



Öffentliche Verkehrsmittel

Fernverkehr (HBF): ca.
9,2 km
S- Bahn: ca. 2 km
U-Bahn: ca. 5 km
Bus: ca. 450 m

Entfernung: Stadtzentrum (Marienplatz)

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

Autobahn

Ca. 4 km (A96 / A99 / A8)

Flughafen

Ca. 42 km
Mit dem Auto: ca. 30 min
Mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln: ca. 65 min

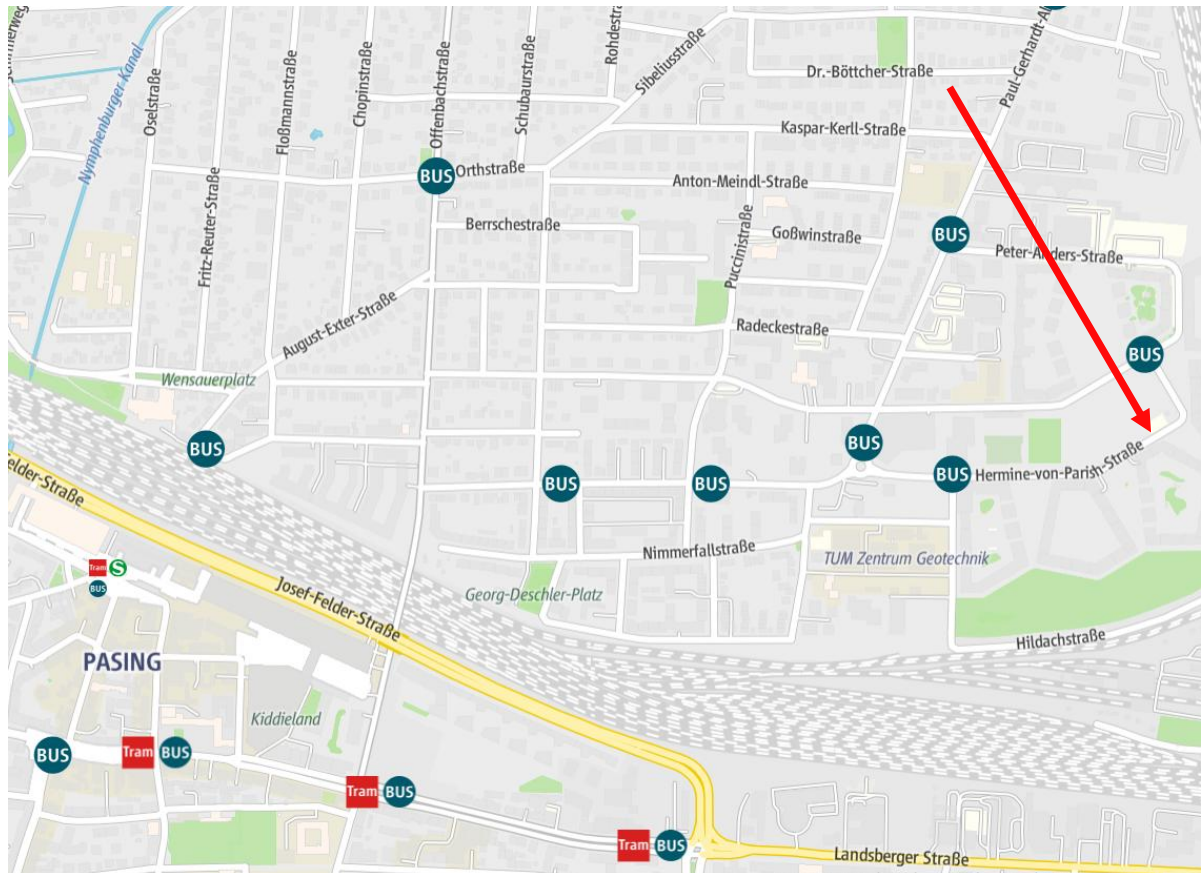


Bild
Stadtplan Muenchen.de

Informationen Gebäude

Wohn- und Geschäftshaus
Hermine-von-Parish-Straße 78
81245 München

Baujahr: 2018 + Fertigstellung Ende 2019

Heizungsart: Zentralheizung,

Energieträger: Fernwärme und Wärmerückgewinnung

Geschossfläche: Keller, EG und 1. – 3. OG

Nutzungsart: Wohngebäude mit zwei Gewerbeeinheiten



Bilder

Gebäudeanlage Hermine-von-Parish-Straße

Außenansicht der Fläche



Bilder

Außenansicht Gebäude Hermine-von-Parish-Straße 78

Innenansicht Mietfläche



Bilder
Innenansicht Mietfläche, Hermine-von-Parish-Straße 78

Innenansicht Mietfläche



Bilder

Innenansicht Mietfläche, Hermine-von-Parish-Straße 78

Ausstattung der Mietfläche

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78

81245 München

Allgemein:

Objektzustand: gehoben, Fliesenboden, Odenwald Decke

Etagen: Lager im Untergeschoss, Ladenfläche im Erdgeschoss

Bezugstermin: nach Absprache

Zugang zur Mietfläche: separater Eingang

Außenbewirtung: Außenbestuhlungsmöglichkeit Nord-Ost-Seite (Genehmigung erfolgt durch das KVR)

Werbung: Befestigung eines beleuchteten Werbelogos an der Fassade möglich, Stromanschluss vorhanden

Ausstattung innen:

Ladenfläche: großer Gastraum (54,90 m²), Lager- und Sozialräume im EG; kleines Lager im 1. Untergeschoss

Sanitärbereich: WC sowie separates Behinderten-WC

Fenster und Türen: Wärmeschutzglas, teilweise bodentiefe Fenster, Terrassentür für Außenbereich verschiebbar,
Zutritt durch automatische Schiebetüranlage

Private Terrasse: im Innenhof gelegen

EDV: in Absprache

Flächenangaben der Mietfläche

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78

81245 München

Caféfläche / Fläche zum Verkauf von Backwaren

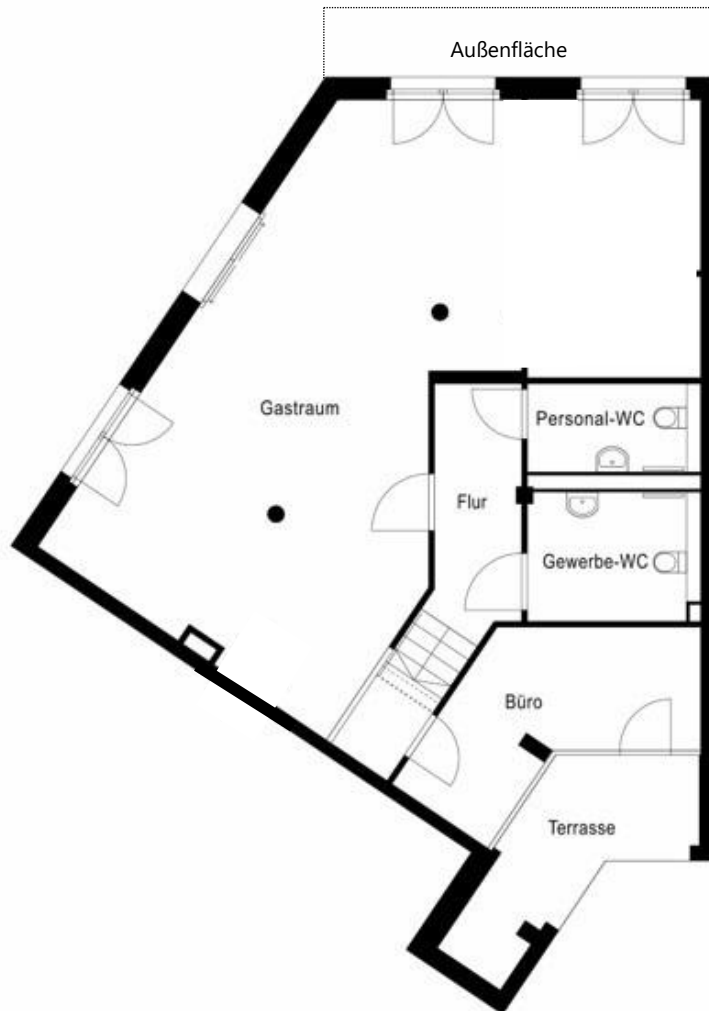
Gesamt: ca. 122 m²

Ladenfläche EG: ca. 107 m², davon ca. 54 m² Verkaufsfläche

Lagerfläche Untergeschoss: ca. 15 m²

Anzahl Tiefgaragenstellplätze: 2

Grundriss



Wohn- und Geschäftshaus
Hermine-von-Parish-Straße 78
81245 München

Grundriss:

Etage: Erdgeschoss

Grundriss kein Maßstab

Mietkonditionen

Wohn- und Geschäftshaus

Hermine-von-Parish-Straße 78, 81245 München

Mietfläche	ca. 107 m ² Ladenfläche, davon ca. 54 m ² Verkaufsfläche (EG) ca. 15 m ² Lagerfläche (UG)
-------------------	---

Bezugstermin	nach Absprache
---------------------	----------------

Mietzinskonditionen

Nettomiete Ladenfläche	2.140,00 €
Nettomiete Lagerfläche	145,00 €
Nettomiete TG Stellplätze (2 Stück)	120,00 €
zzgl. Heizkostenvorauszahlung	160,00 €
zzgl. Betriebskostenvorauszahlung	260,00 €

zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19%	536,75 €
--------------------------------------	----------

Gesamtmiete (brutto)	3.361,75 €
-----------------------------	-------------------

Kaution	3 – 6 Monatsmieten
----------------	--------------------

Mietpreisentwicklung	nach Vereinbarung
-----------------------------	-------------------

Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 15.12.2029

Registriernummer ² BY-2019-003007149
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Café	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hermine-von-Parish-Str. 78, 81245 München	
Gebäudeteil	Café EG	
Baujahr Gebäude ^{3,4}	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018	
Nettogrundfläche ⁵	106 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme München	
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung und Trinkwarmwasser
Art der Lüftung/Kühlung ³	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)	☐ Aushangpflicht

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 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieure Süd GmbH
AKUSTIK + BAUPHYSIK
Wittenerstr. 47
80757 München
Telefon: 089 30644-0 Fax: 089 30644-10
eMail: info@akustik-sued.de

Ingenieure Süd GmbH
Wittenerstr. 47
80757 München

16.12.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
getraglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

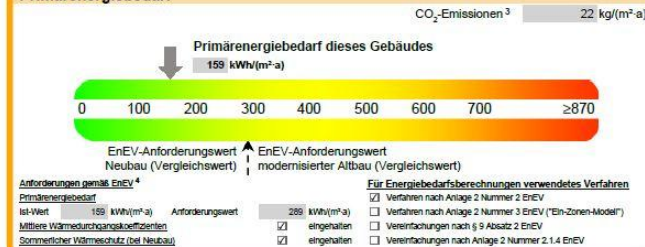
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2019-003007149
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf



Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingegebene Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nach DIN EN 12831, nicht beheizt	70,1	168,5	0	0	0	238,6
allgemeiner Strommix	0,4	0,4	17	56,1	0	73,9

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 239 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 74 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)	
Fernwärme	53 %
Art: Wärmerückgewinnung	46 %
Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁷

- Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.
- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfte Anforderungswerte Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfte Anforderungswerte Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	KG	114	52,05
2	Café	55	25,11
3	Küche Vorbereitung Lager	15	6,85
4	WC	13	5,94
5	Büro	12	5,48
6	Verkehrsfächen	10	4,57
7			

☐ weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ nur Hilfsenergiebedarf

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

www.mieteninmuenchen.de