

Moderne Bürofläche in Schwabing-Freimann im Big-Player Gewerbegebiet

Heidemannstr. 170 | 80939 München



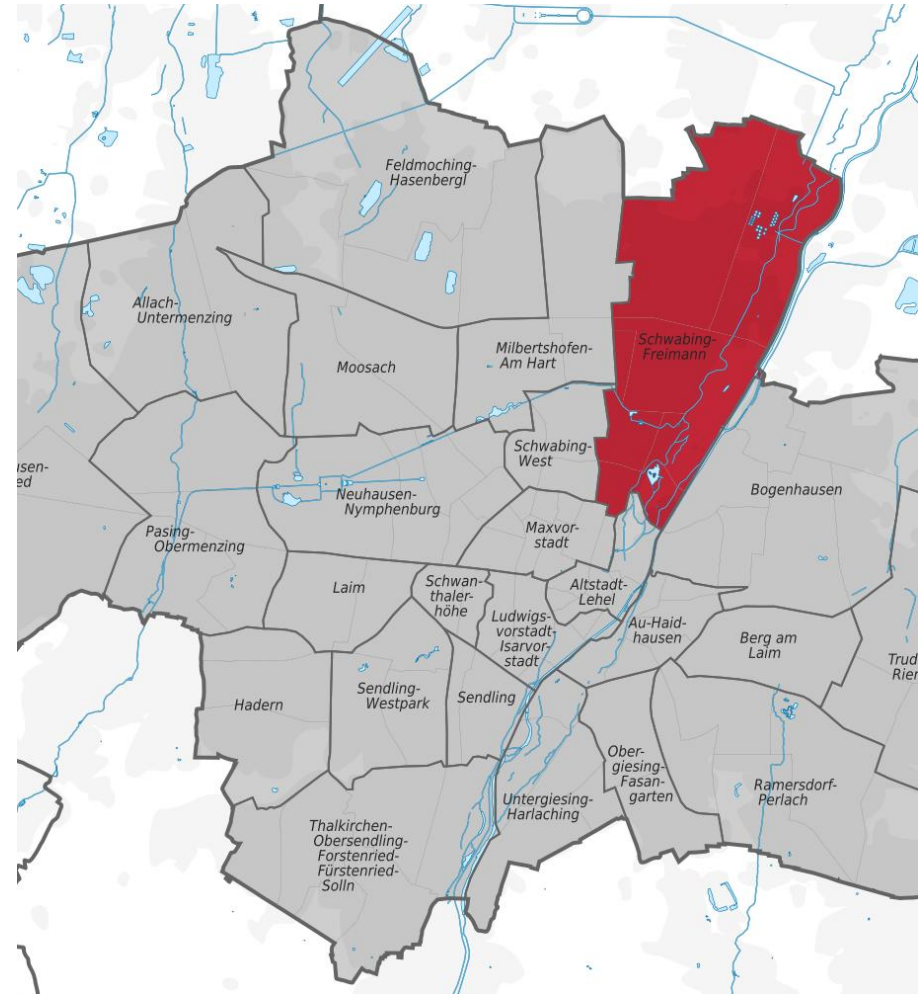
Lage und Umgebung

Heidemannstr. 170 | 80939 München

Die Heidemannstraße – der strategische Standort

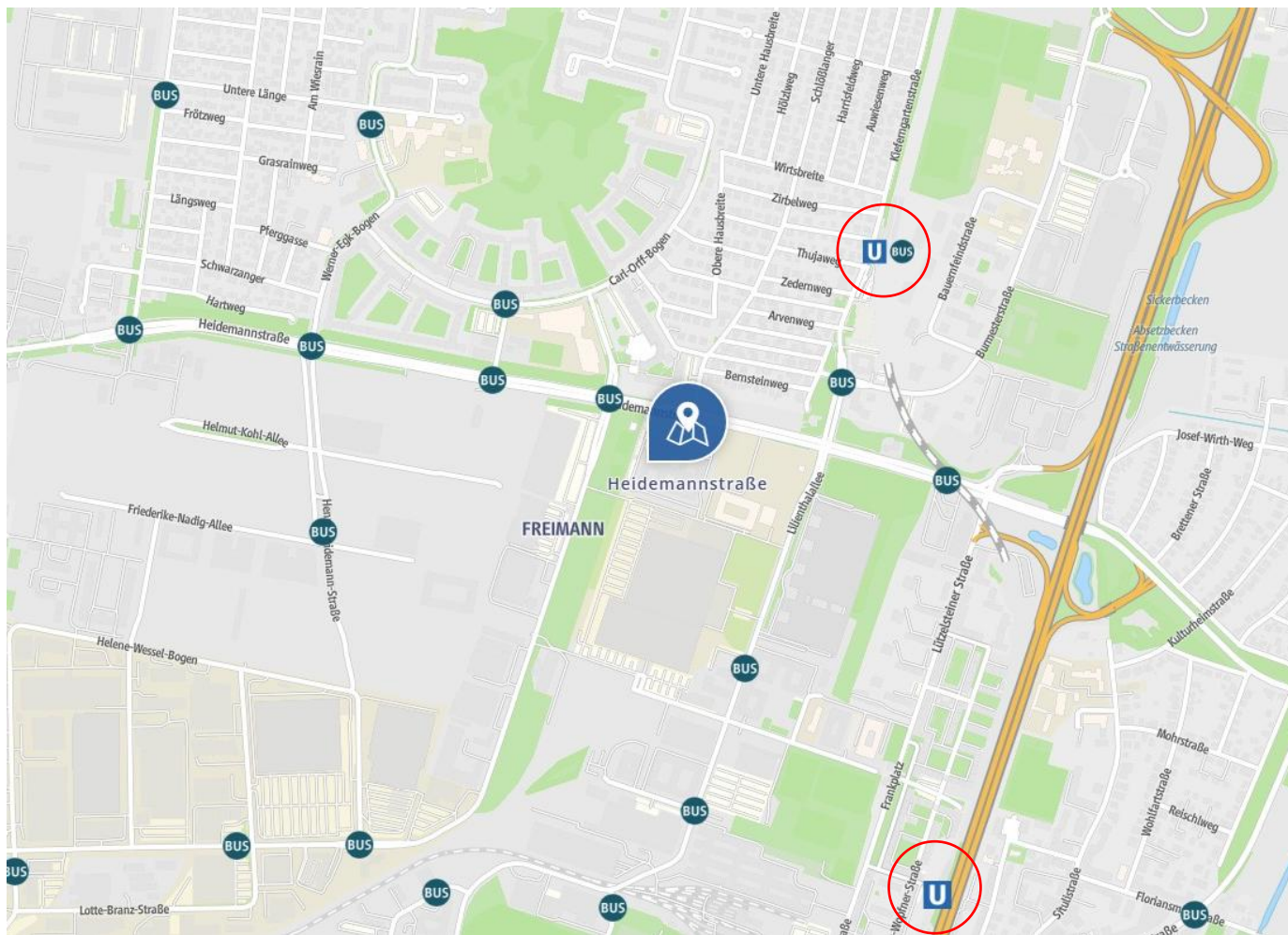
München bildet den Kern einer der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Das Objekt Heidemannstraße 170 ist im Stadtteil Schwabing-Freimann eingebettet, der durch namenhafte Büro- und Industrieobjekte geprägt ist.

Der Standort vereint die Vorteile von Attraktivität und Ruhe mit hervorragender Verkehrsanbindung. Sowohl die Autobahnen in alle Richtungen als auch das Münchner Zentrum sind schnell erreichbar. Die sehr gute Anbindung ermöglicht es Pendlern und Mitarbeitern den Arbeitsplatz bequem zu erreichen. Die Heidemannstraße 170 bildet die ideale Ausgangslage für Unternehmen, die auf wirtschaftliches Wachstum und eine dynamische Entwicklung setzen.



München Schwabing - Freimann – Wikipedia

Verkehrsanbindung



Heidemannstr. 170 | 80939 München



Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn: U6

Bus: Linien 140, 170, 178 und 180

Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz) in Minuten:

Mit dem Auto: 12 Min.

Entfernung Autobahn in Minuten:

Autobahn A9: 2 Min.

Entfernung Flughafen:

ca. 22 Min.

Auf einen Blick

Heidemannstr. 170 | 80939 München

Informationen zum Gebäude

Baujahr: 2000
Objektzustand: gepflegt
Etagenanzahl: UG+EG+3OG
Parkmöglichkeit: Tiefgarage und Außenparkplatz
Heizungsart: Fernwärme
Nutzung: Bürogebäude

Informationen zur Mietfläche

Mietfläche gesamt: ca. 16.436 m²
Etagen: UG, EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG
Ausrichtung: Nord, Ost, Süd, West
Zugang: direkter und barrierefreier Zugang durch Treppenhäuser und Personenaufzüge
Nutzung: Büro
Raumaufteilung: repräsentatives Eingangsfoyer, moderne, helle Einzel- und Großraumbüros, Meeting- und Gemeinschaftsräume, innenliegenden Lichthöfe



Auf einen Blick



Heidemannstr. 170 | 80939 München

Ausstattung der Gewerbefläche

Decke:	Trockenbaudecke, teilweise Akustikdecke
Deckenlast:	9,8 kN/m ² im EG, 4,9 kN/m ² in den Stockwerken 1.OG, 2.OG und 3.OG
Boden:	Schwerlastdoppelhohlraumboden in Büros und teilweise in Fluren
Bodenbelag:	kugelgarn Textilbelag und Fliesen
Fenster:	schalldichte Doppelglasfenster
Sonnenschutz:	automatische Raffstore Jalousien, innenliegender Blendschutz
Türen:	Naturholztüren mit Glasfeldern und Oberlichtern
Fassade:	Metall-/Glasfassade mit Wärmedämmverbundsystem
Heizung:	Heizkörper
Kühlung:	Teilklimatisierung
Beleuchtung:	Rasterfeldbeleuchtung
EDV:	Verkabelung über Bodentanks zu Etagenverteilterräumen, Netzwerk CAT5
WC-Anlagen:	eigene Sanitärkerne mit Abluftanlage
Küche:	Teeküchen vorhanden, Anschlüsse für weitere Teeküchen, sowie In-House Gastronomie

Auf einen Blick

Heidemannstr. 170 | 80939 München

Mietflächendetails

Mietfläche EG	ca. 3.288 m ²
Mietfläche 1.OG	ca. 3.366 m ²
Mietfläche 2.OG	ca. 6.327 m ²
Mietfläche 3.OG	ca. 2.482 m ²
Mietfläche Lager UG + EG	ca. 272 m ²
Mietfläche In-House Gastronomie inkl. NF	ca. 1.578 m ²
Raumhöhe Tiefgarage	2,10 m
Raumhöhe Stockwerke	3,00 m
Raumtiefe Büros	5,00 – 5,70 m
Achsraster Büros	1,30 m

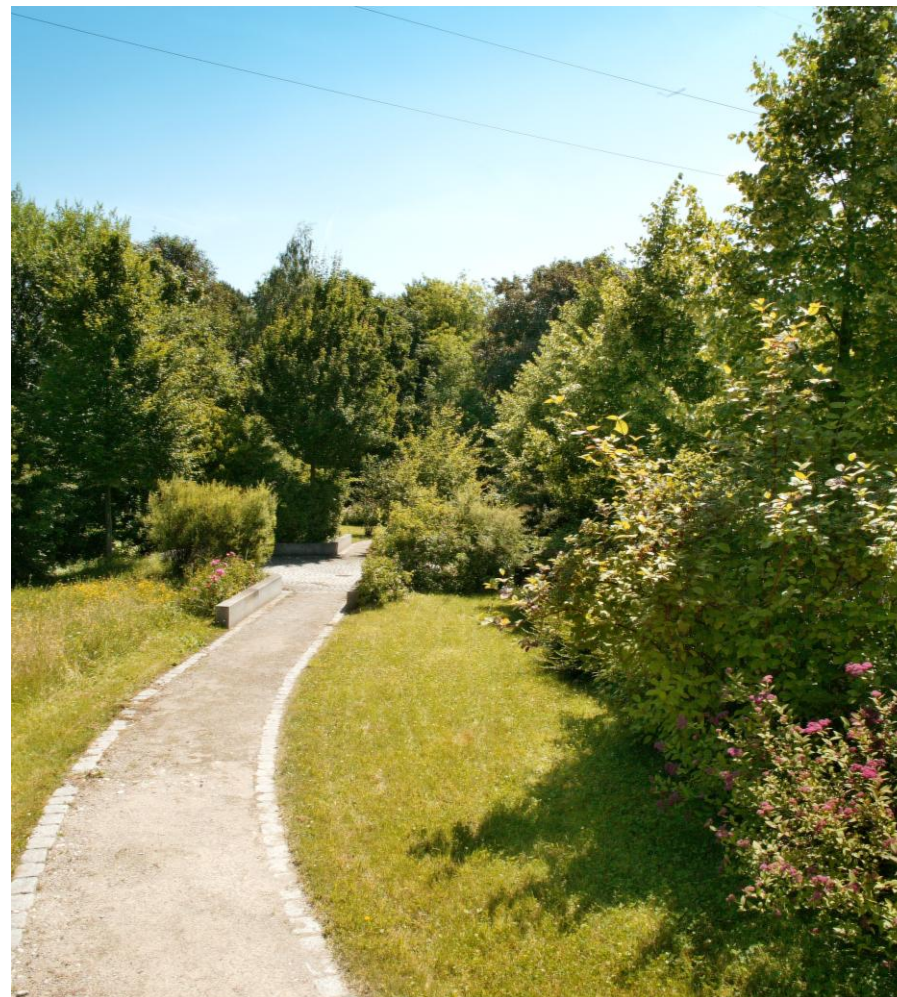


Außenansicht

Heidemannstr. 170 | 80939 München



Grundstück



Gartenanlage

Außenansicht

Heidemannstr. 170 | 80939 München



Haupteingang



Außenparkplatz

Innenansicht

Heidemannstr. 170 | 80939 München



Meetingraum



Großraumbüro

Innenansicht



In-House Gastronomie



Innenhof Gastronomie

Innenansicht

Heidemannstr. 170 | 80939 München



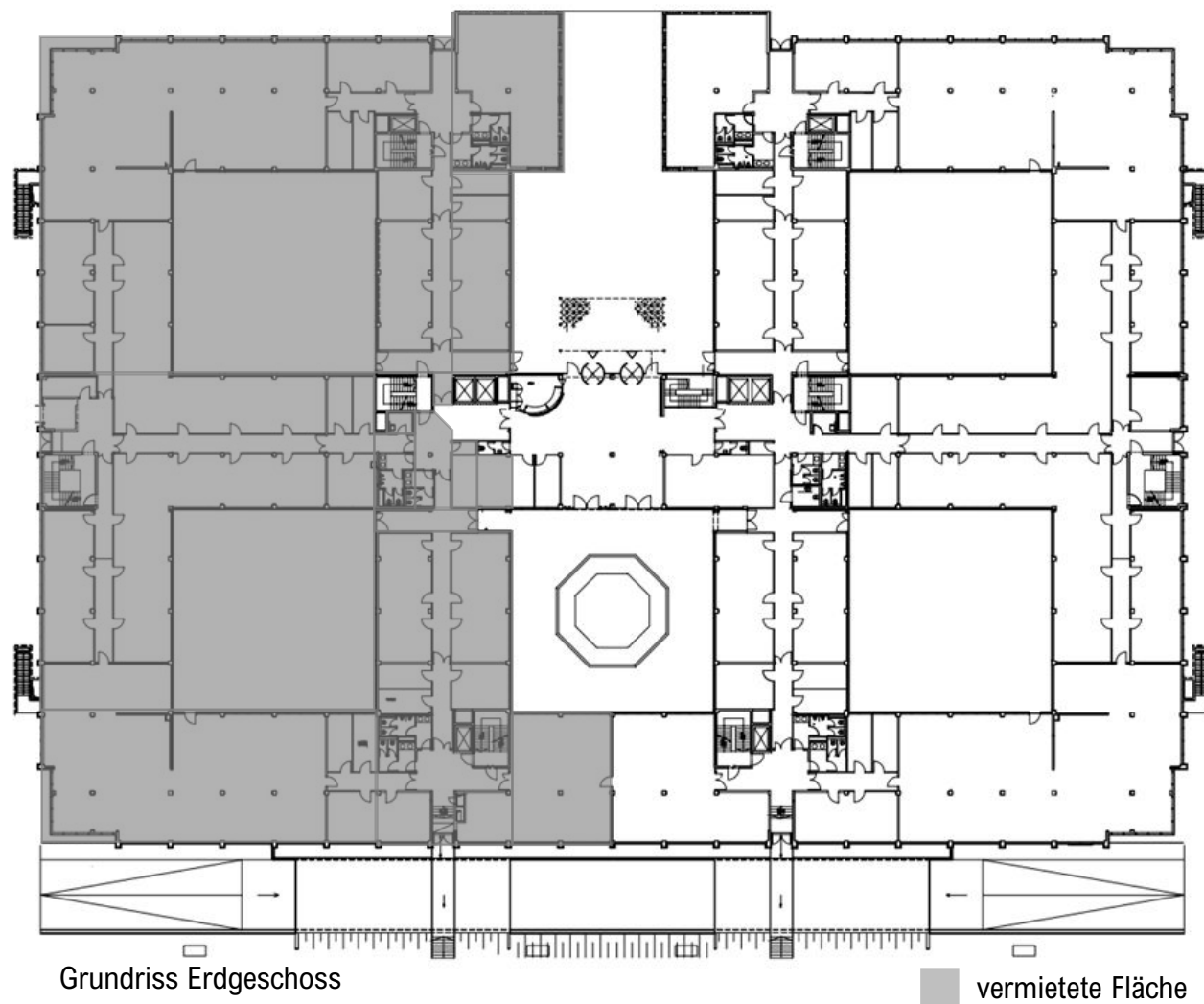
Doppelaufzüge



Tiefgarage

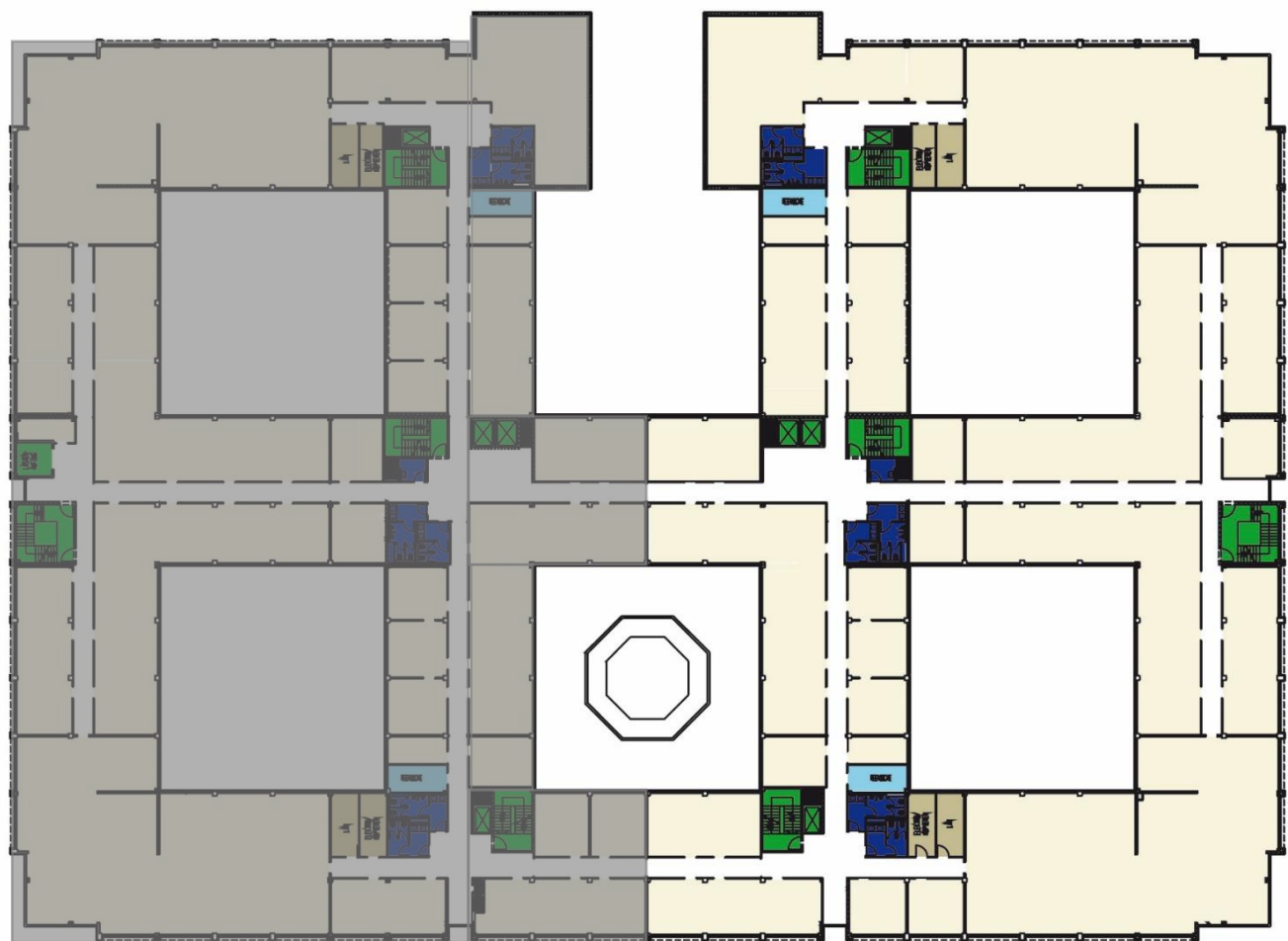
Grundriss

Heidemannstr. 170 | 80939 München



Grundriss

Heidemannstr. 170 | 80939 München

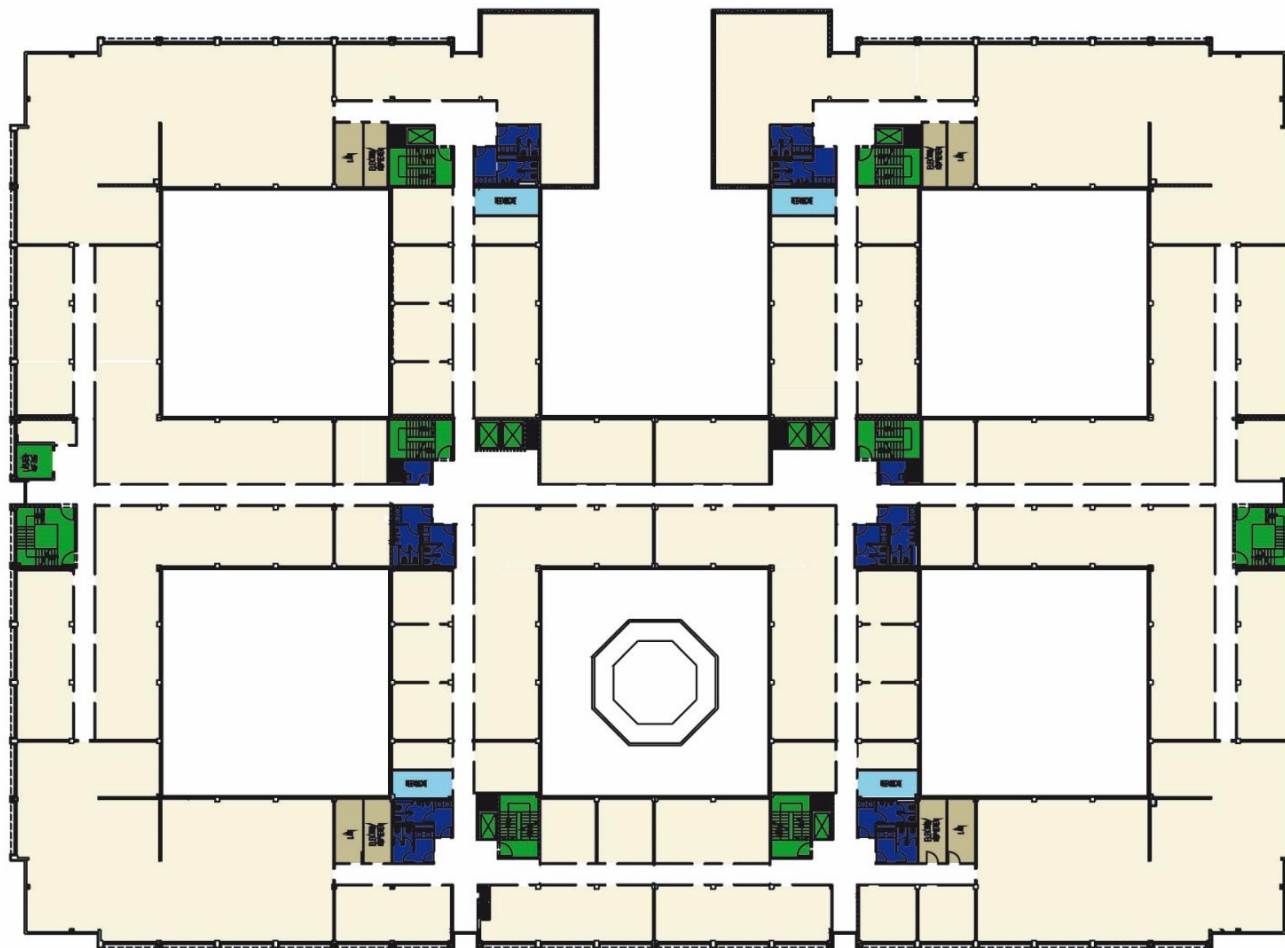


Grundriss 1. Obergeschoss

■ vermietete Fläche

Grundriss

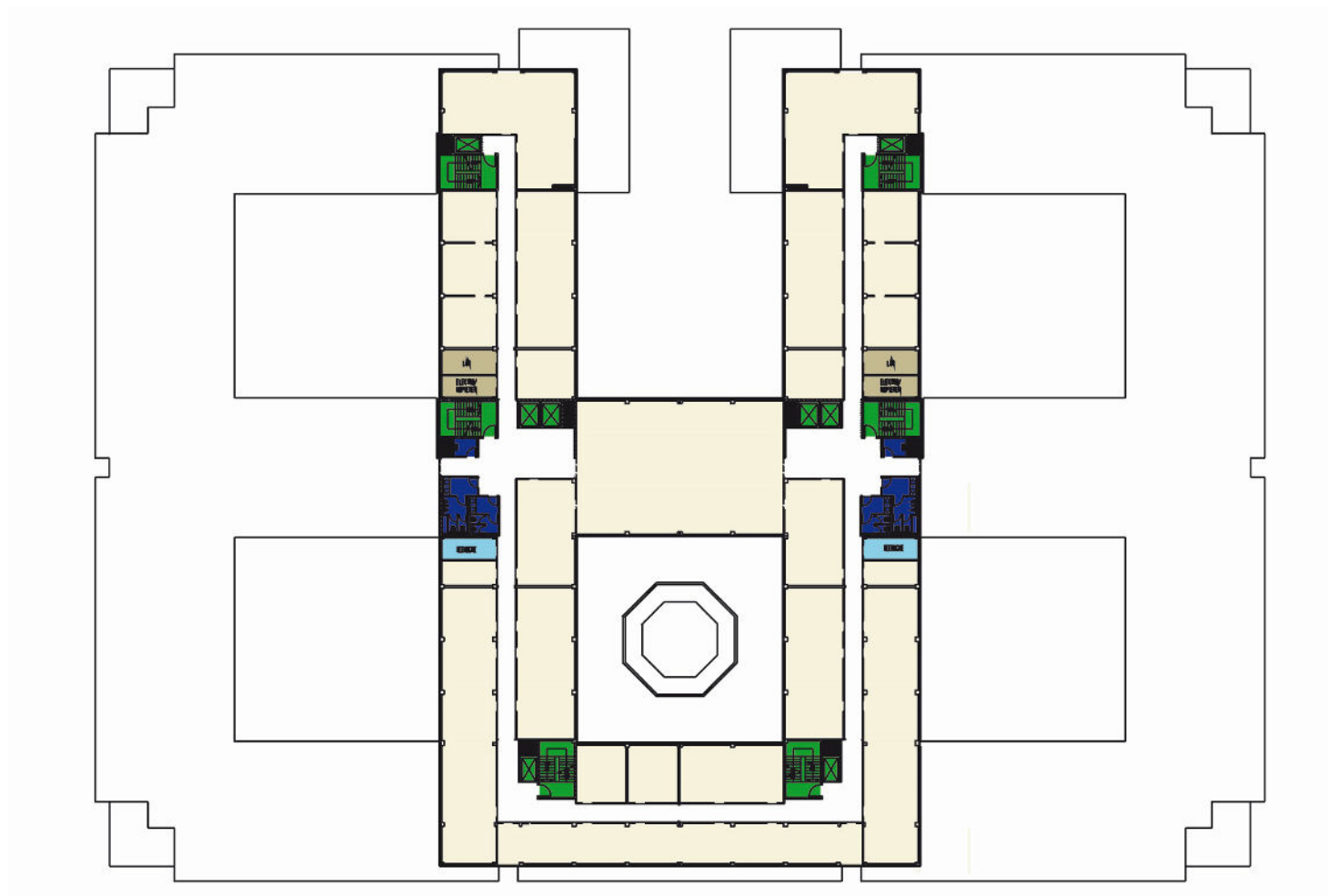
Heidemannstr. 170 | 80939 München



Grundriss 2. Obergeschoss

Grundriss

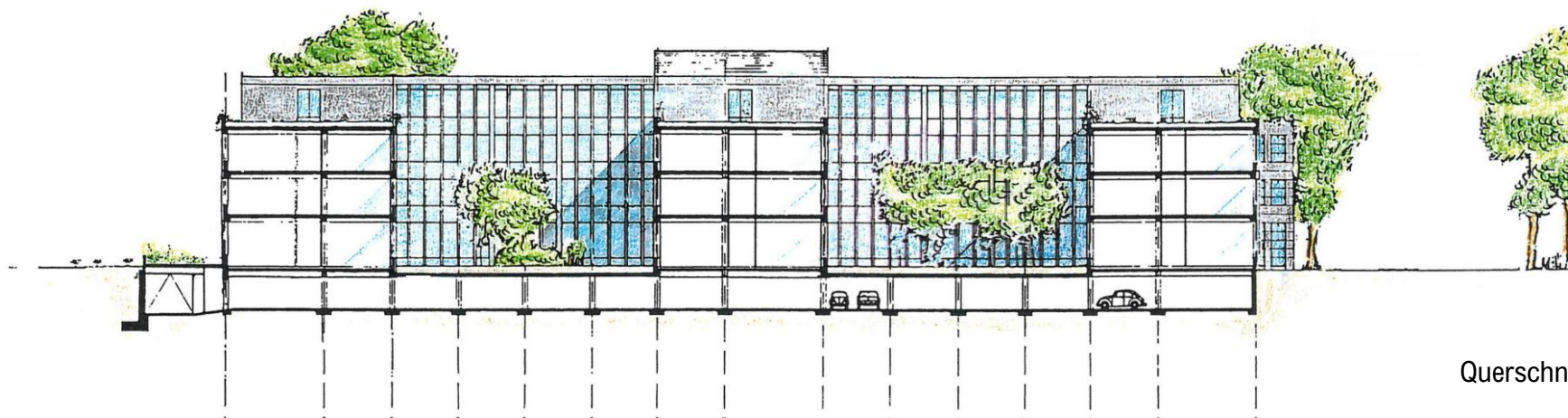
Heidemannstr. 170 | 80939 München



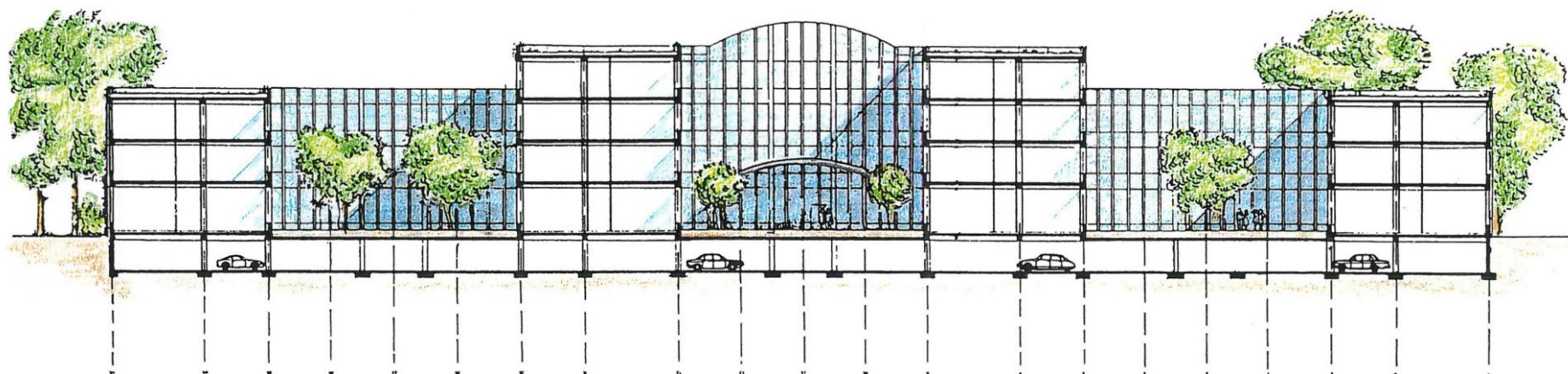
Grundriss 3. Obergeschoss

Gebäudeschnitte

Heidemannstr. 170 | 80939 München



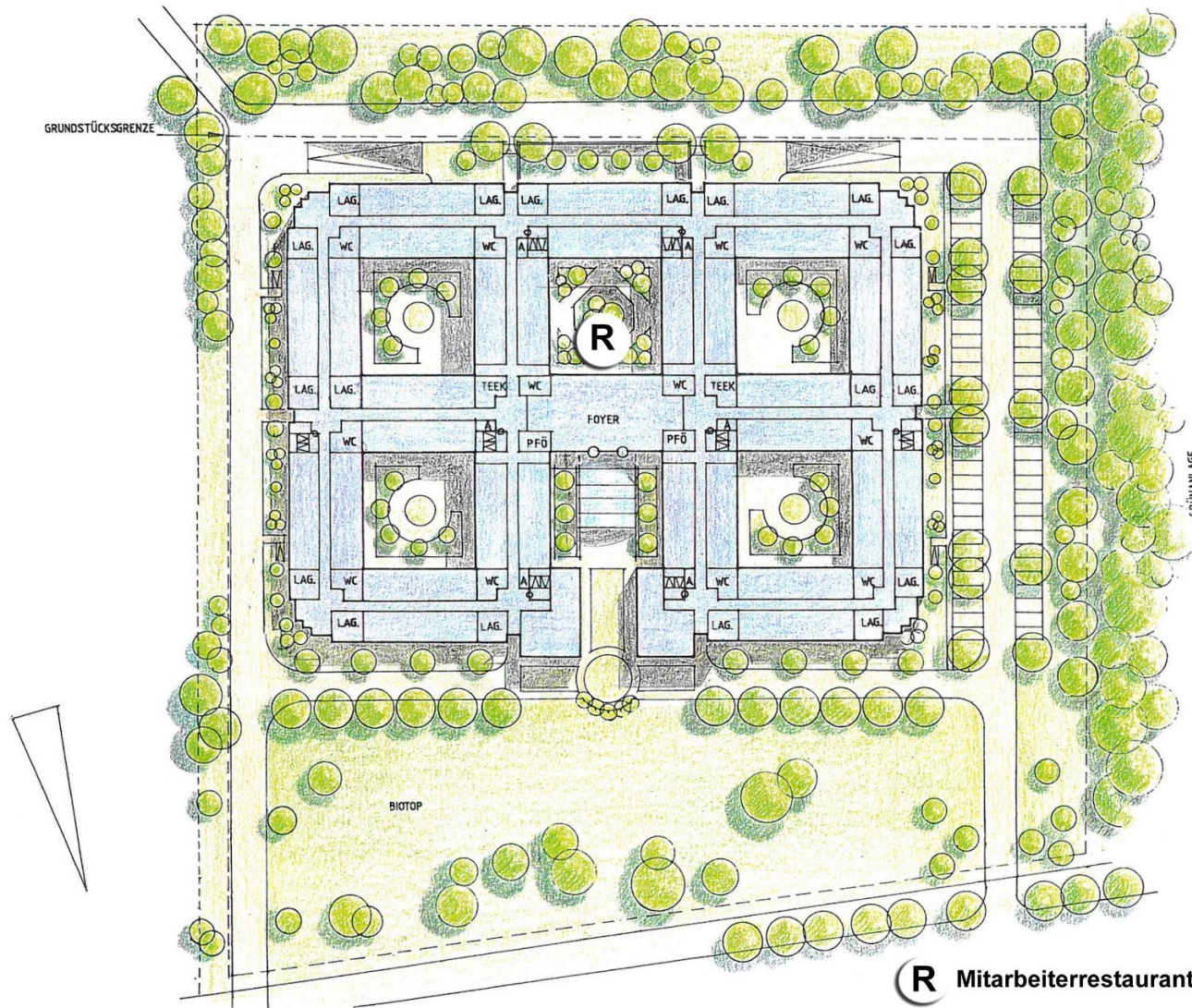
Querschnitt



Längsschnitt

Freiflächenplan

Heidemannstr. 170 | 80939 München



Mietkonditionen

Heidemannstr. 170 | 80939 München

Bürofläche

Mietfläche gesamt:	ca. 16.436 m ² Nutzfläche
Bezugstermin:	ab sofort oder nach Vereinbarung

Miete	auf Anfrage
-------	-------------

Kaution	nach Vereinbarung
---------	-------------------

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

Bauliche Anpassungen an die nutzerspezifischen Anforderungen und Wünsche in Absprache möglich.



Energieausweis (Auszug)

Heidemannstr. 170 | 80939 München

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **20.10.2029**

Registriernummer ² **BY-2019-002927727**

Aushang

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro, temperiert und belüftet	
Adresse	Heidemannstraße 170, 80939 München	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude LG 252632	
Baujahr Gebäude	2000	
Nettogrundfläche	24.924,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizwerk, fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:

Endenergieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch Wärme

54,1 kWh/(m²·a)

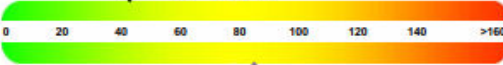


↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser

☐ Warmwasser enthalten

↓ Endenergieverbrauch Strom

42,9 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung
 ☒ Warmwasser
 ☐ Lüftung
 ☒ eingebaute Beleuchtung
 ☒ Kühlung
 ☐ Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 147,6 kWh/(m²·a)

Aussteller:

BRUNATA METRONA

BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG
(A. B. Sc. iFH) Julia Ribinski
Aidenbachstraße 40, 81379 München

21.10.2019

J. Ribinski

Datum Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

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