

Büro und Laden am Nockherberg

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



Lage und Umgebung

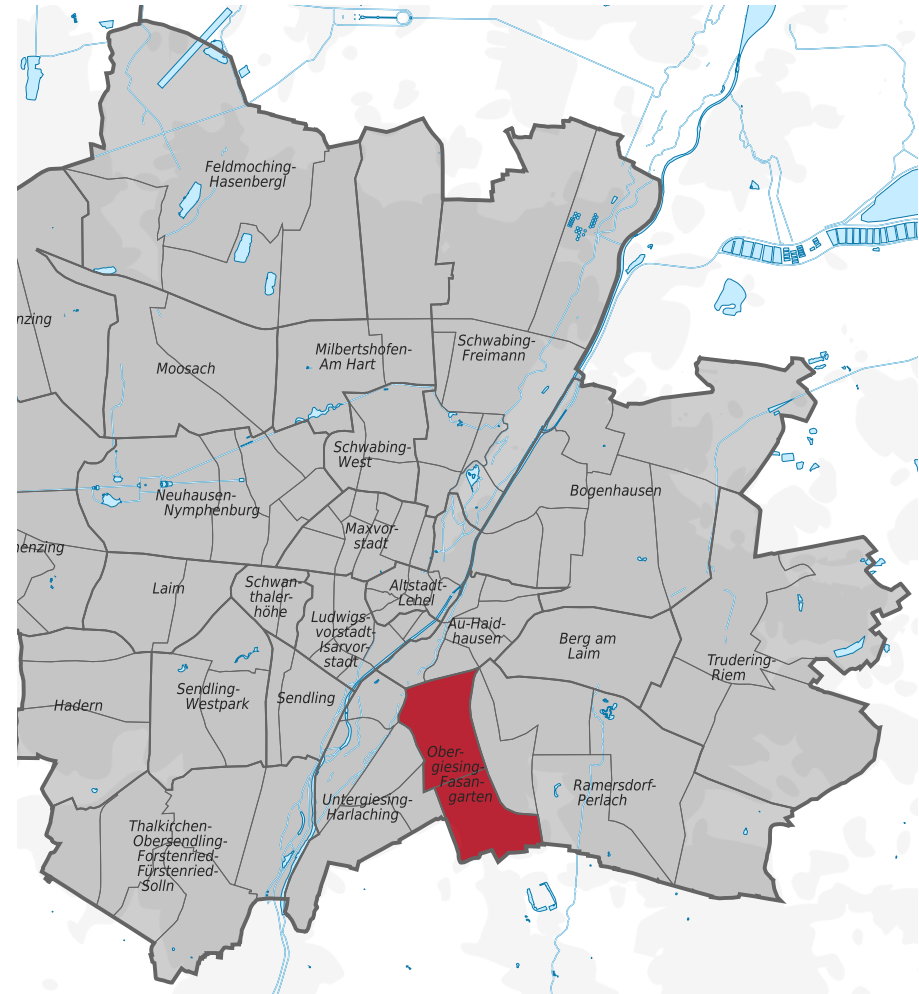
Schöne Laden-/Büroeinheit in Wohn- und Geschäftshaus direkt am Nockherberg

In dem Münchner Stadtteil Giesing, an einer markanten städtebaulichen Stelle, steht das moderne Wohn- und Geschäftshaus Tegernseer Landstraße 14. Die Fassade des Gebäudes wurde von dem renommierten Architektenbüro Steidle entwickelt und fügt sich harmonisch in das Umfeld ein. Das 7-geschossige Gebäude wurde adäquat an die Häuserfront angepasst.

Das Umfeld

Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich gegenüber dem Ostfriedhof. Der Standort zeichnet sich durch vielseitige publikumsintensive Nutzungen wie Läden, Dienstleistungen aller Art, Büros und Arztpraxen aus. Hotels und Gaststätten runden die vorhandene ausgezeichnete Infrastruktur ab.

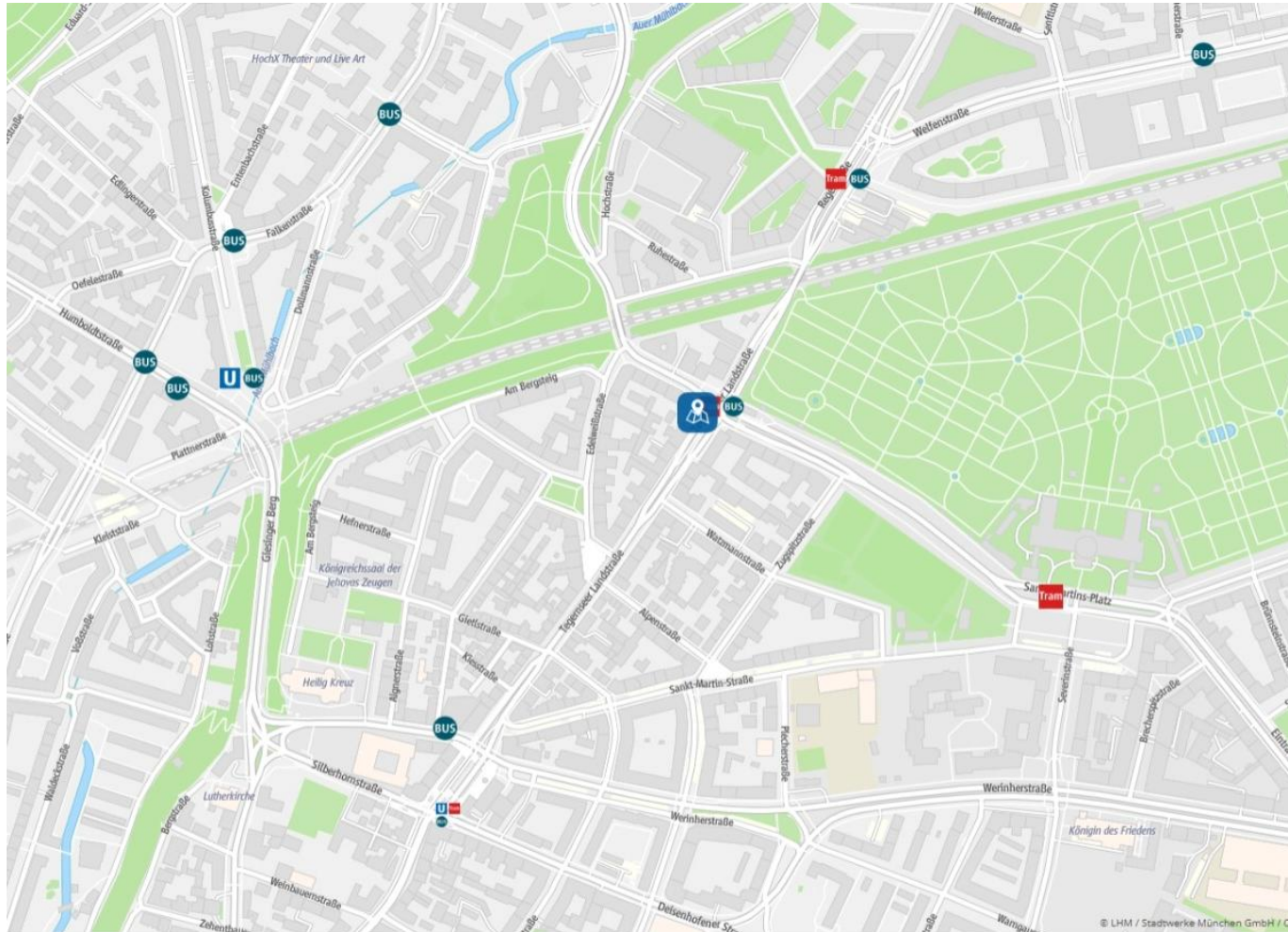
Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



München Giesing - Wikipedia

Verkehrsanbindung

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



Öffentliche Verkehrsmittel

U-Bahn: ca. 600 m

Trambahn: ca. 50 m

Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz):

Entfernung: ca. 3,0 km

Mit dem Auto: ca. 11 Min.

Mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln: ca. 20 Min.

Entfernung Autobahn:

Autobahn A 995: ca. 3,5 km

Entfernung mittlerer Ring:

ca. 1,5 km, ca. 5 Min.

Auf einen Blick

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München

Informationen zum Gebäude

Nutzung: Wohn- und Geschäftsgebäude
Baujahr: 2013
Etagenanzahl: 7
Heizungsart: Erdgas

Informationen zur Mietfläche

Objektzustand: gehoben, Umbau nach Mieterwunsch mgl.
Fläche: EG: ca. 103 m² (Ladenfläche),
1. OG: ca. 112 m² (Bürofläche),
1. UG: ca. 41 m² (UG mit Tresorraum)
Etagen: 1. UG, EG, 1. OG
Bezugstermin: nach Vereinbarung
Zugang: Kundenzugang: über Vorplatz
Mitarbeitereingang: Treppenhaus



Innenansicht Ladenfläche EG

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



EG - Ladenfläche



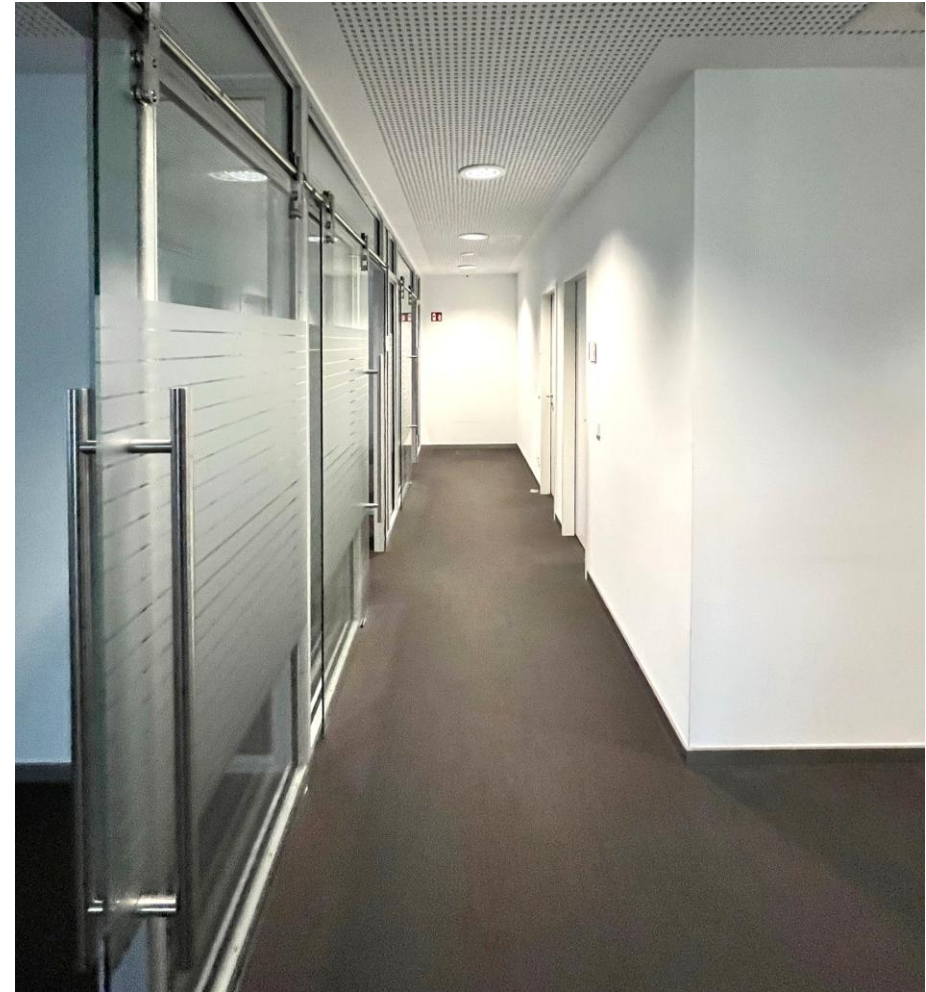
EG - Ladenfläche

Innenansicht Bürofläche 1. OG

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



1. OG - Bürofläche



1. OG - Bürofläche

Innenansicht Bürofläche 1. OG



1. OG – WC Anlagen

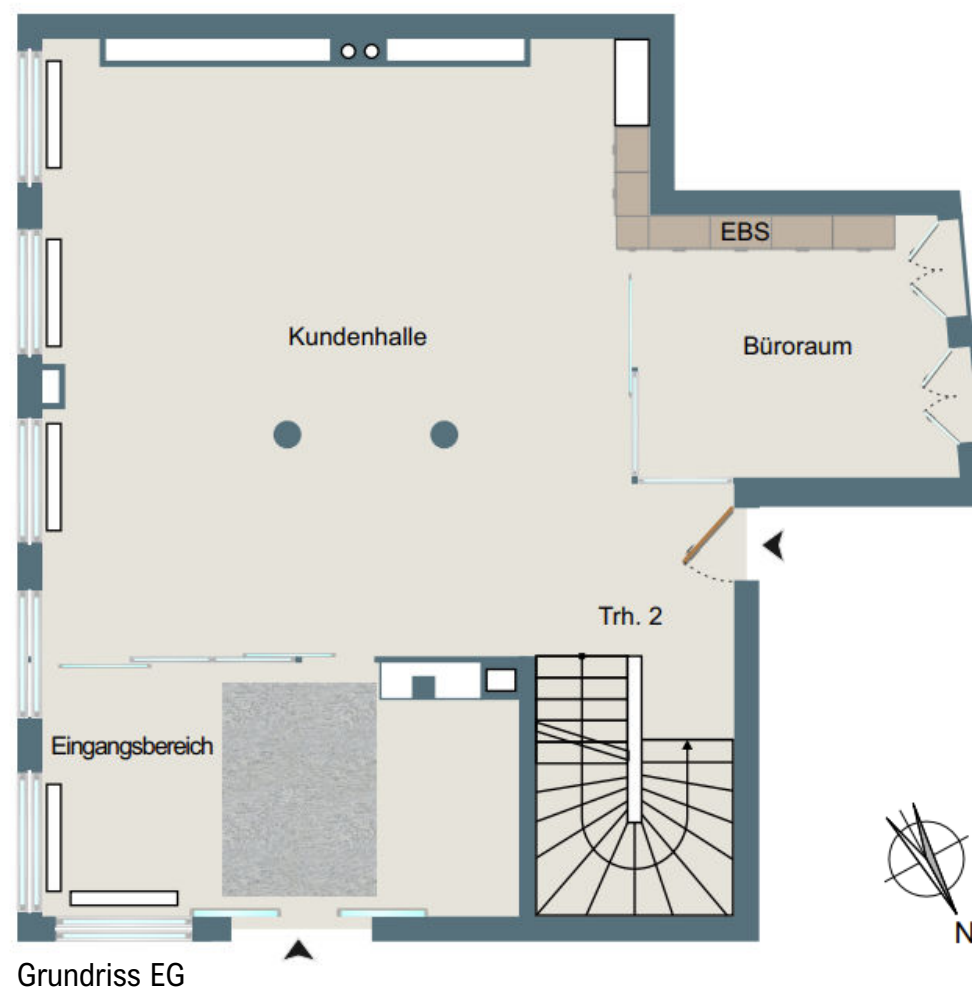
Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



1. OG - Teeküche

Grundriss

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



Grundriss EG

Grundriss

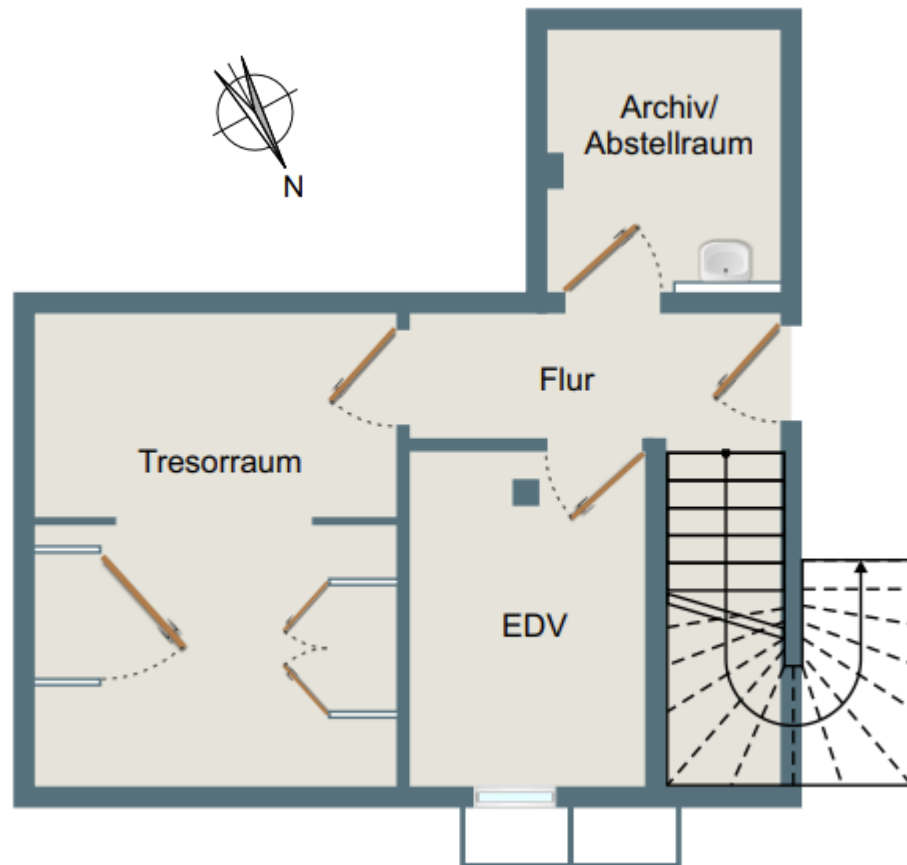
Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



Grundriss 1. OG

Grundriss

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



Grundriss 1. UG

Mietkonditionen

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München

Mietfläche (Büro, Laden, Untergeschoss)

Mietfläche:	ca. 103 m ² Ladenfläche (EG)
	ca. 112 m ² Bürofläche (1. OG)
	ca. 41 m ² Untergeschoss mit Tresorraum (1. UG)
Bezugstermin:	nach Vereinbarung

Mietkonditionen

Netto-Miete Ladenfläche 29,13 €/m² :	3.000,00	€
Netto-Miete 1. Obergeschoss 16,96 €/m² :	1.900,00	€
Netto-Miete Tresorraum 11,95 €/m² :	490,00	€
Vorauszahlung Betriebskosten:	620,00	€
Vorauszahlung Heizkosten:	710,00	€
Zwischensumme (netto)	6.720,00	€
zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)	1.276,80	€
Gesamtmiete (brutto)	<u>7.996,80</u>	€
Kaution	3-6 Monatsmieten	
Mietpreisentwicklung	Staffelmiete / Indexvereinbarung	

Energieausweis (Auszug)

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022

Gültig bis: 21.03.2033 Registriernummer: BY-2023-004468578 1

Gebäude

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
Adresse: Tegernseer Landstraße 14, 81541 München
Gebäudeteil¹⁾: Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude²⁾: 2013
Baujahr Wärmeerzeuger^{3), 4)}: 2013
Anzahl Wohnungen: 20
Gebäudenutzfläche (A_G): 1924,10 m² X nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung⁵⁾: Erdgas L
Wesentliche Energieträger für Warmwasser⁵⁾: Erdgas L
Erneuerbare Energien: Art: Verwendung:
Art der Lüftung⁶⁾: Fensterlüftung Schachtlüftung X Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung⁷⁾: Passive Kühlung X Gelieferte Kälte X Kühlung aus Strom Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage⁸⁾: Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises: X Neubau X Vermietung / Verkauf X Modernisierung (Änderung / Erweiterung) X Sonstiges (freiwillig)
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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche 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.
X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
Datenherkunft Bedarf / Verbrauch durch: X Eigentümer X Aussteller
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): M.eM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn
22.03.2023
Ausstellungsdatum Unterschrift des Ausstellers

1) Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls das angewendete Änderungsdatum zum GEG. 2) Nur im Fall des § 19 Absatz 2 Satz 7 GEG eintragen.
3) Mehrfachangaben möglich. 4) Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation. 5) Klimaaarten oder kombinierte Lüftungs- und Klimaaarten im Sinne des § 74 GEG.
AF-Nr.: 2010000404252 EA-Nr.: 0017034112103230001578844

techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004468578 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 21 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 86 kWh/(m²·a)
94 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 86 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ¹⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von 01.01.19 bis 31.12.19	Erdgas L	1,10	164.853	44.753	120.100	1,04
01.01.20 bis 31.12.20	Erdgas L	1,10	153.623	46.794	106.829	1,07
01.01.21 bis 31.12.21	Erdgas L	1,10	170.132	49.791	120.341	0,94

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²⁾

Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
3) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 2010000404252 EA-Nr.: 0017034112103230001578844

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