

## Büro und Laden am Nockherberg

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



# Lage und Umgebung

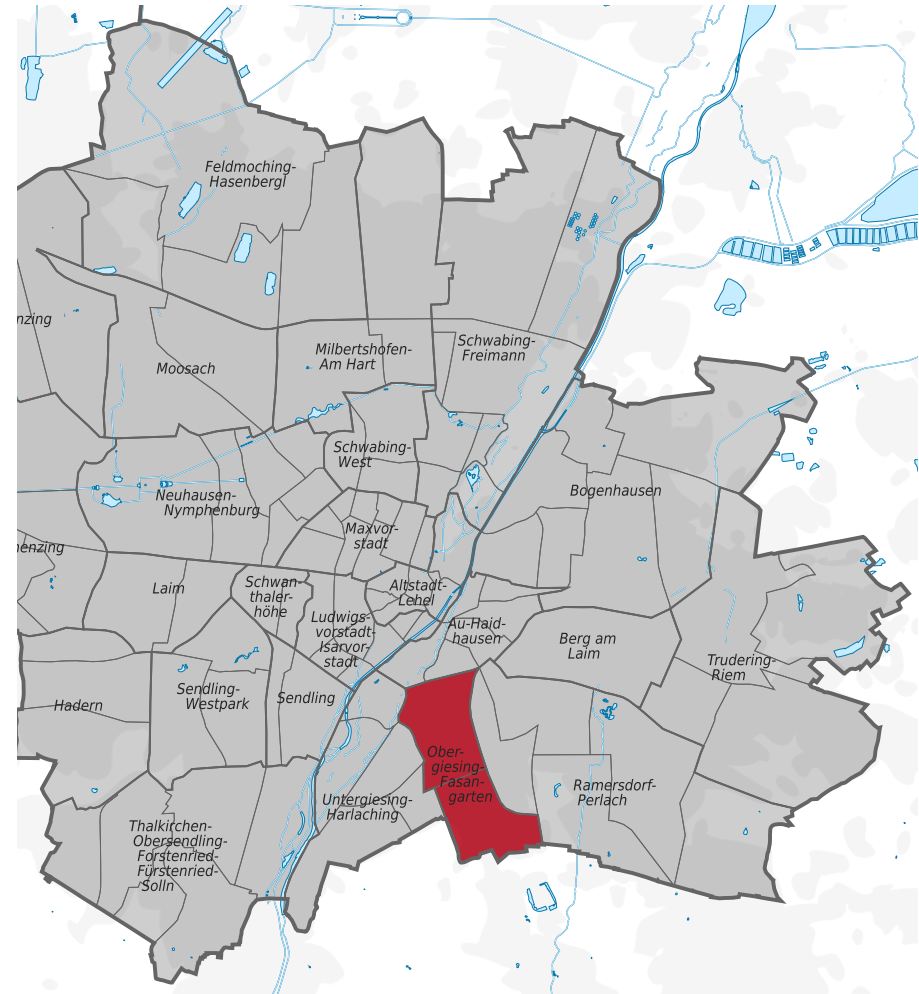
## Schöne Laden-/Büroeinheit in Wohn- und Geschäftshaus direkt am Nockherberg

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

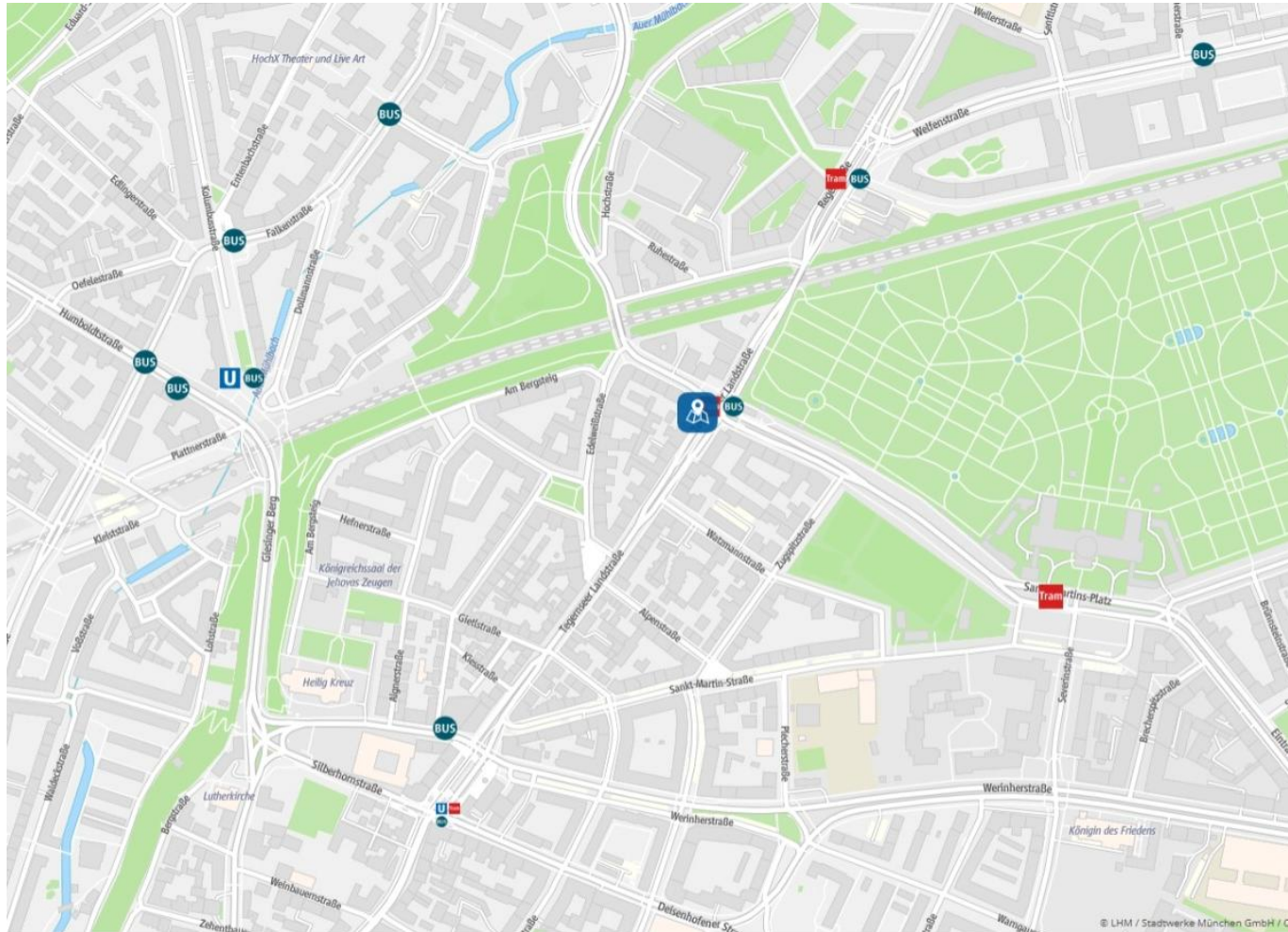


München Giesing - Wikipedia



# 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: 6  
Heizungsart: Erdgas

## Informationen zur Mietfläche

Objektzustand: neuwertig, Umbau nach Mieterwunsch mgl.  
Fläche: EG: ca. 103 m<sup>2</sup> (Ladenfläche),  
1. OG: ca. 112 m<sup>2</sup> (Bürofläche),  
1. UG: ca. 41 m<sup>2</sup> (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, Eingangsbereich



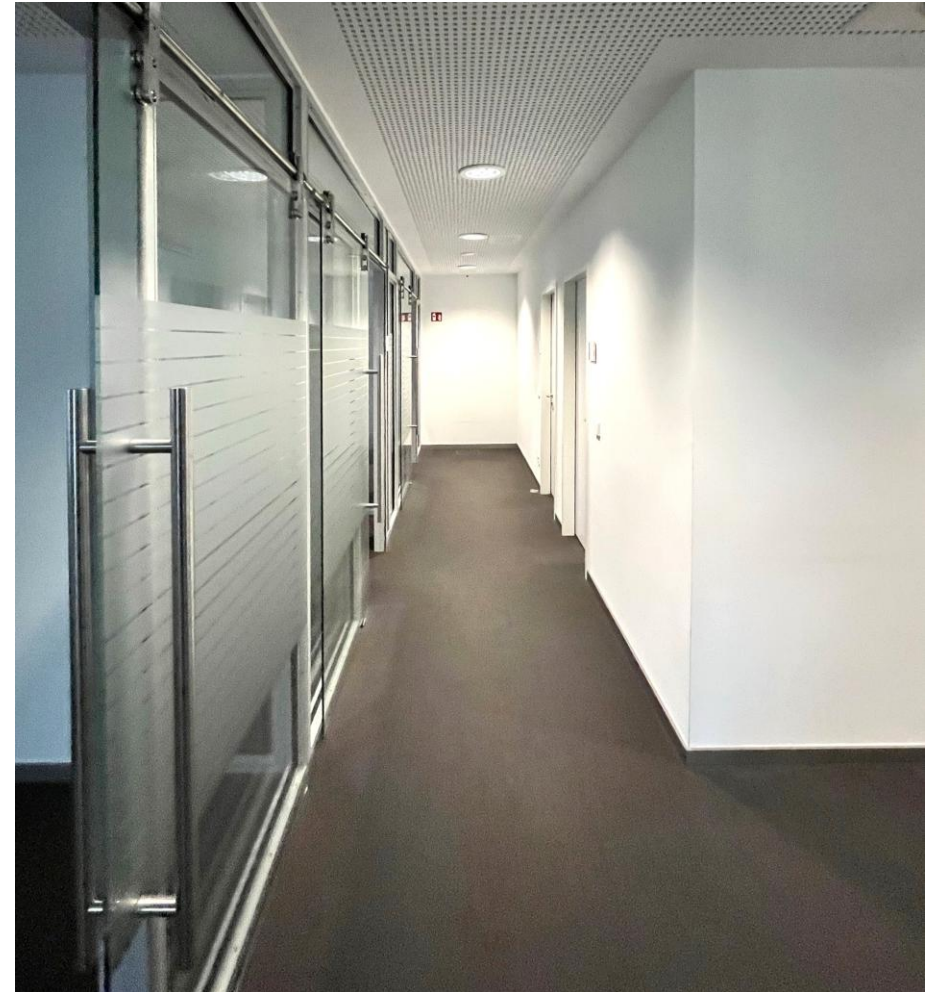
EG - Ladenfläche

## Innenansicht Bürofläche 1. OG

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



1. OG - Bürofläche



1. OG - Bürofläche



## Innenansicht Bürofläche 1. OG



1. OG – WC Anlagen

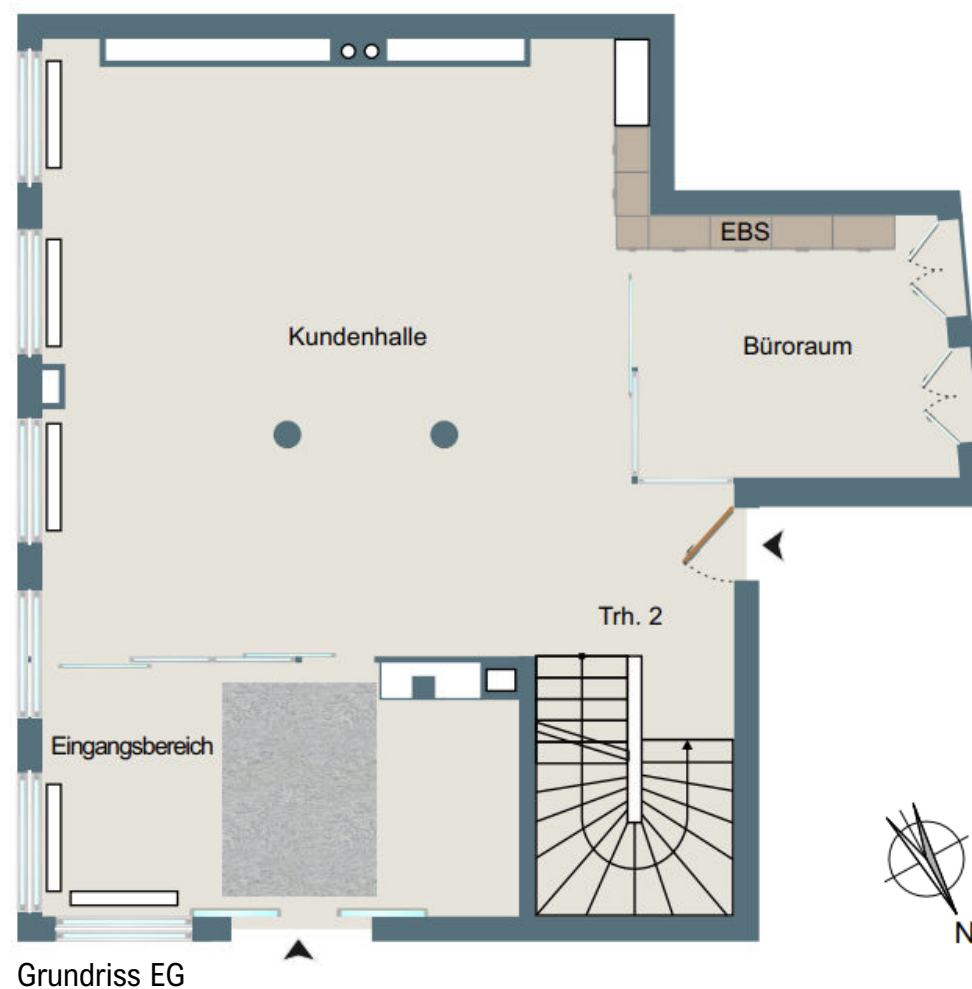
Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



1. OG - Teeküche

# Grundriss

Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



Grundriss EG



# Grundriss

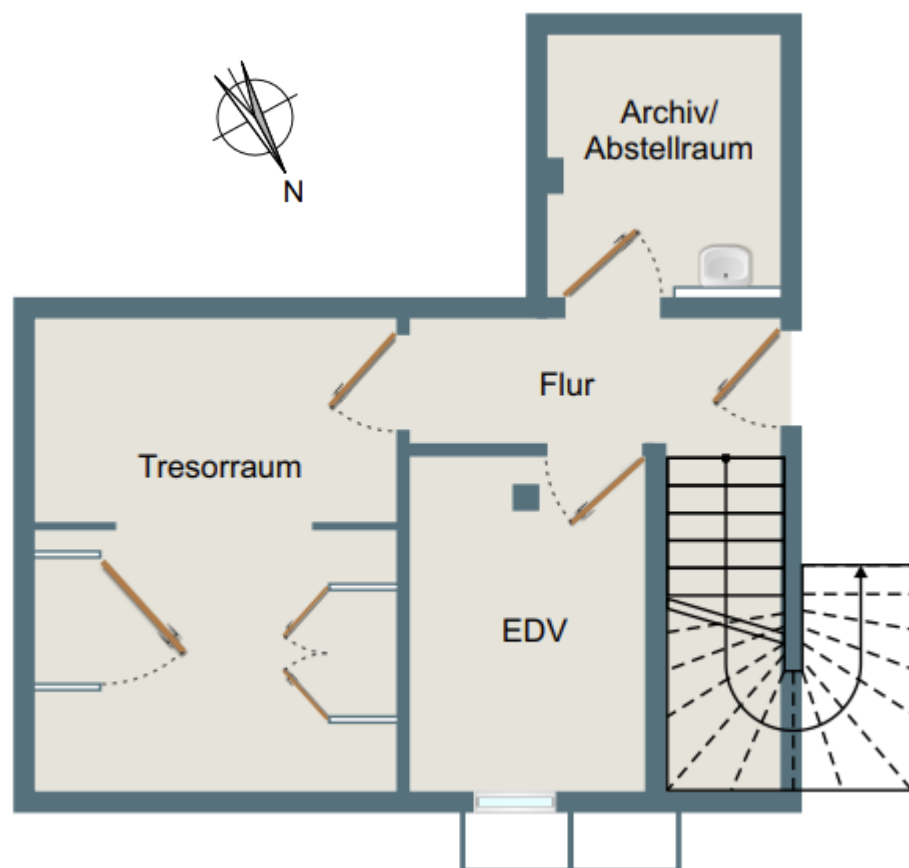
Tegernseer Landstraße 14, 81541 München



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 <sup>2</sup> Ladenfläche (EG)                    |
|               | ca. 112 m <sup>2</sup> Bürofläche (1. OG)                  |
|               | ca. 41 m <sup>2</sup> Untergeschoss mit Tresorraum (1. UG) |
| Bezugstermin: | nach Vereinbarung                                          |

## Mietzinskonditionen

|                                                            |                                  |   |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|---|
| <b>Netto-Miete Ladenfläche 29,17 €/m<sup>2</sup> :</b>     | 3.000,00                         | € |
| <b>Netto-Miete 1. Obergeschoss 17,01 €/m<sup>2</sup> :</b> | 1.900,00                         | € |
| <b>Netto-Miete Tresorraum 12,00 €/m<sup>2</sup> :</b>      | 490,00                           | € |
|                                                            | <hr/>                            |   |
| Vorauszahlung Betriebskosten:                              | 620,00                           | € |
| Vorauszahlung Heizkosten:                                  | 710,00                           | € |
|                                                            | <hr/>                            |   |
| <b>Zwischensumme (netto)</b>                               | 6.720,00                         | € |
|                                                            | <hr/>                            |   |
| zzgl. gesetzl. MwSt. (derzeit 19%)                         | 1.276,80                         | € |
|                                                            | <hr/>                            |   |
| <b>Gesamtmiete (brutto)</b>                                | <u>7.996,80</u>                  | € |
|                                                            | <hr/>                            |   |
| Kaution                                                    | 3-6 Monatsmieten                 |   |
|                                                            | <hr/>                            |   |
| Mietpreisentwicklung                                       | Staffelmiete / Indexvereinbarung |   |
|                                                            | <hr/>                            |   |



# 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  
Gebäudeteil<sup>1)</sup>: Ganzes Gebäude  
Baujahr Gebäude<sup>2)</sup>: 2013  
Baujahr Wärmeerzeuger<sup>3), 4)</sup>: 2013  
Anzahl Wohnungen: 20  
Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>): 1924,10 m² X nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt  
Wesentliche Energieträger für Heizung<sup>5)</sup>: Erdgas L  
Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Erdgas L  
Erneuerbare Energien: Art: Verwendung:  
Art der Lüftung<sup>6)</sup>: Fensterlüftung Schachtlüftung X Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung X Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
Art der Kühlung<sup>7)</sup>: Passive Kühlung X Gelieferte Kälte X Kühlung aus Strom X Kühlung aus Wärme  
Inspektionspflichtige Klimaanlage<sup>8)</sup>: 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.  
Datenerhebung 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 CO<sub>2</sub>-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 <sup>1)</sup> | 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 Endenergie<sup>2)</sup>**

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<sub>G</sub>) 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](mailto:vermietung@gvgnet.de)



Wir freuen uns  
auf Ihre Anfrage!

[www.gvgnet.de](http://www.gvgnet.de)

[www.mieteninmuenchen.de](http://www.mieteninmuenchen.de)