

# Attraktive Gastronomiefläche im Prinz-Eugen-Karree

Maria-Nindl-Platz 4 | 81927 München



# Übersicht

Lage / Flächeninformation / Grundrisse / Kosten



# Lage und Umgebung

## Gastronomiefläche in einzigartigem Neubauprojekt Prinz-Eugen-Karree

Die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne im Münchner Osten ist eine von mehreren freigegebenen Militärflächen, die die Stadt München städtebaulich entwickelt hat. Auf dem 30 Hektar großen Gelände entstand seit 2016 ein neues Quartier mit etwa 1.800 Wohnungen.

Das Gebiet liegt in Bogenhausen und ist fünf Kilometer vom Münchner Stadtzentrum entfernt. Das Zentrum des neuen Wohngebiets bildet ein lebendiger Quartiersplatz mit Läden und Gastronomie.

Entlang der Cosimastraße ist das Nahbereichszentrum, Prinz-Eugen-Karree, mit zirka 5.000 Quadratmetern Geschossfläche für Handels- und Dienstleistungsflächen entstanden. Hinzu kommen Kindergärten, eine Grundschule und ein Bürgerhaus mit einem Altersservicezentrum und Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Die Schwimmhalle der Kaserne, die eine wichtige Rolle im örtlichen Sport- und Vereinsleben spielt, ist erhalten geblieben.

## München

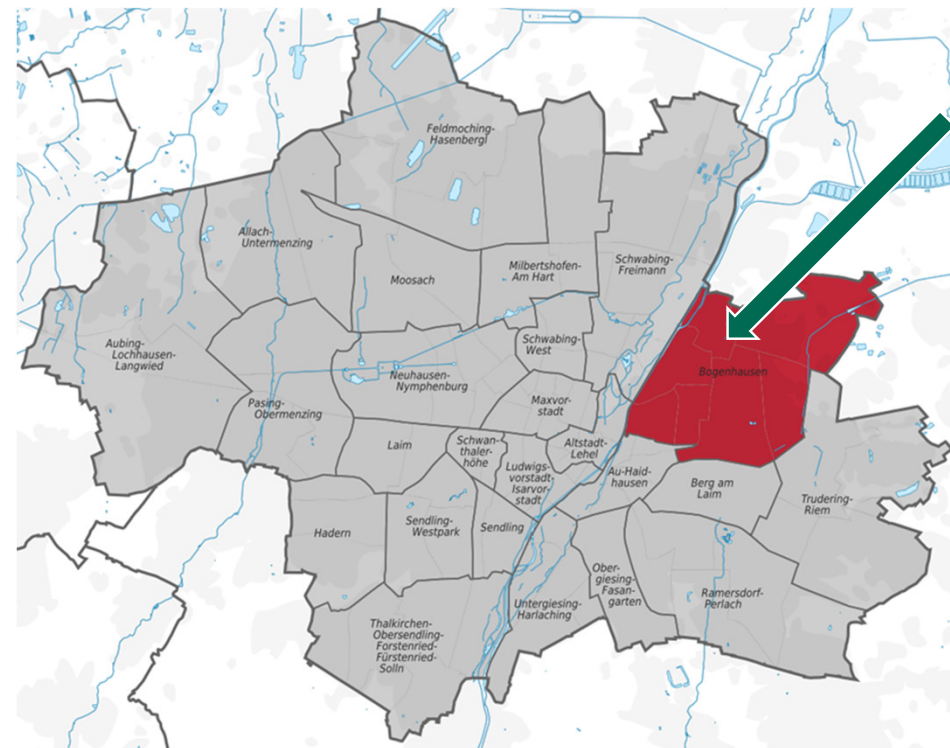
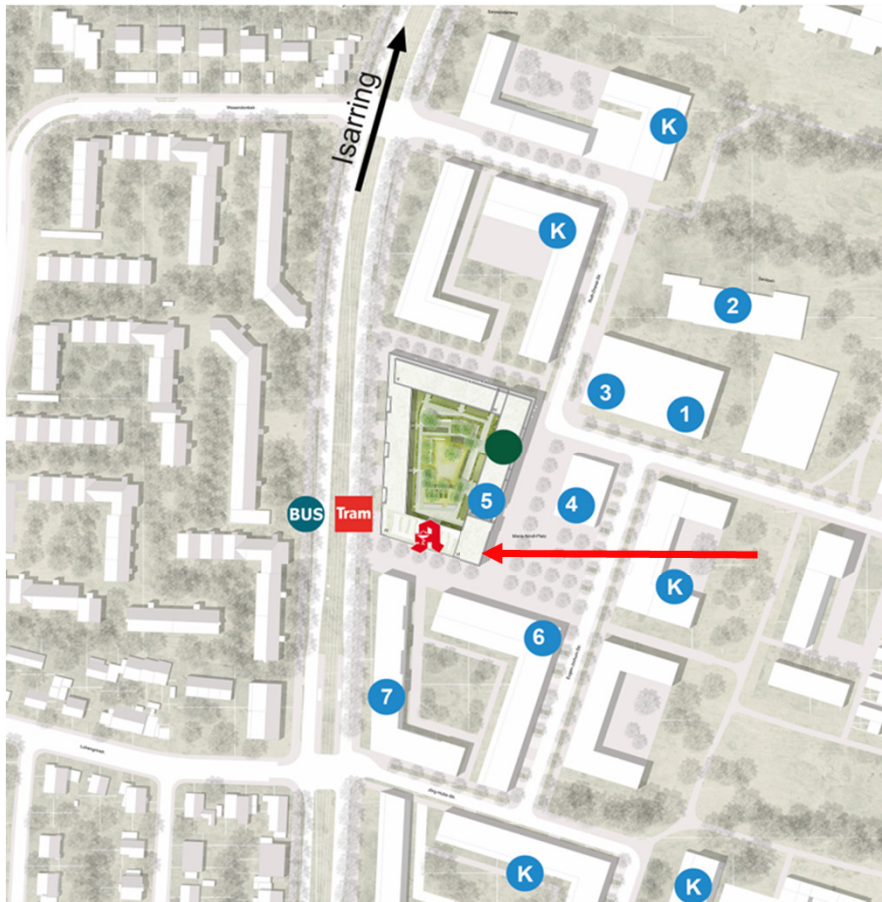


Bild: TUBS | Titel: [Munich Bogenhausen](#) | Quelle: Wikimedia Commons | Lizenz: [CC-BY-SA](#)  
Text: Quelle: (<https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Prinz-Eugen-Kaserne.html>)



# Optimal positioniert

## Verkehrsanbindung



- 1 Mehrzügige Grundschule
- 2 Sporthalle
- 3 Schwimmbad
- 4 13er Bürger- und Kulturtreff (in Planung)
- 5 Super- und Drogeriemarkt
- 6 Café
- 7 Ärzte und Gesundheitsdienstleister
- K Kindertagesstätte



### Öffentliche Verkehrsmittel

S- Bahn: ca. 1,9 km

Tram: ca. 0,3 km

Bus: ca. 0,3 km

### Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz)

ca. 4 km

Mit dem Auto: ca. 20 min

Mit den öffentlichen

Verkehrsmitteln: ca. 25 min

### Entfernung Autobahn

ca. 4 km (A9 und A 94)

### Entfernung Flughafen

ca. 34 km

Mit dem Auto: ca. 30 min

Mit den öffentlichen

Verkehrsmitteln: ca. 43 min

# Informationen Gebäude

Wohn- und Geschäftshaus

Cosimastraße/ Maria-Nindl-Platz

München

**Baujahr:** 2019/2020

**Heizungsart:** Zentralheizung,

Energieträger: Fernwärme und Wärmerück-  
gewinnung

**Geschossfläche:** Tiefgarage, EG und 1. – 4. bzw. 5.OG

**Nutzungsart:** Wohn - und Geschäftshaus mit  
134 Wohnungen und Einkaufszentrum im EG



# Ausstattung der Gastronomiefläche

Wohn- und Geschäftshaus

Maria-Nindl-Platz 4

München

## Ausstattung

- Gastraumfläche mit ca. 200 Sitzplätzen im Innenbereich
- Freischankfläche in Abstimmung mit LHM möglich
- Anlieferung im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Lager ungekühlt im Untergeschoss
- Kühlraum im Erdgeschoss und Untergeschoss
- Sozialräume im Erdgeschoss

Die Küche wurde so geplant, dass der zukünftige Pächter mehrere Möglichkeiten der Möblierung hat. Dazu wurden Medien wie Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro an zentralen Punkten installiert.

## Wärme & Kälte

- Energieeffizienz (KFW70)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung m. elektr. Heizfunktion ohne Kühlung
- Zentrale Wärmeerzeugung über Fernwärme

## Licht, Material & Farben

Fenster als thermisch getrennte Aluminium-Konstruktion, Oberfläche perlmausgrau, Isolierfestverglasung (Sonnenschutzglas)

## Sicherheit

- Sprinkleranlage
- Belastbarkeit des Bodens 5kN/m<sup>2</sup> Nutzlast
- Vermieterseitige mechatronische Schließanlage für die Außenhaut – RC2

# Flächenangaben der Gastronomiefläche

Wohn- und Geschäftshaus

Maria-Nindl-Platz 4

München

Mietfläche: Gastronomiefläche

**Gastraumfläche:** ca. 138 m<sup>2</sup>

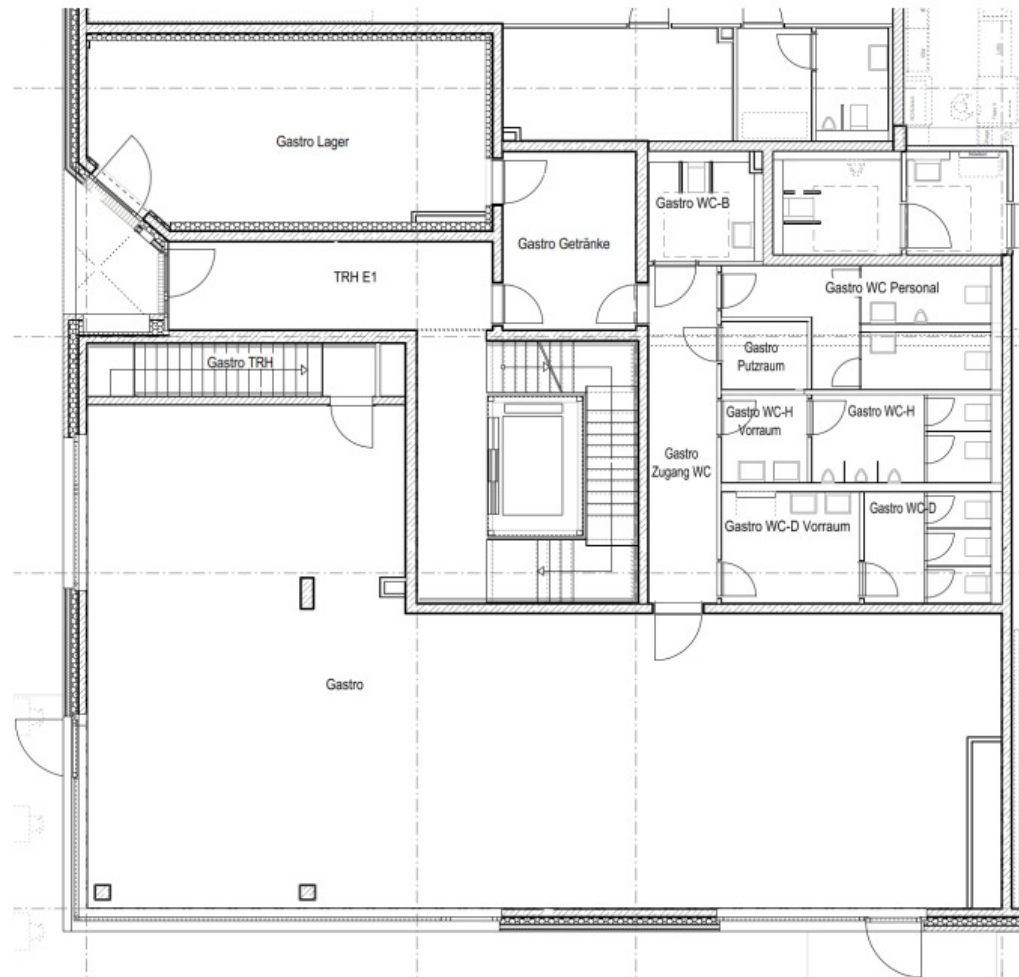
**Küche:** ca. 39 m<sup>2</sup>

**Nebenfläche EG:** ca. 126 m<sup>2</sup>

**Nebenfläche UG:** ca. 140 m<sup>2</sup>

**Gesamt:** ca. 443 m<sup>2</sup>

# Grundriss



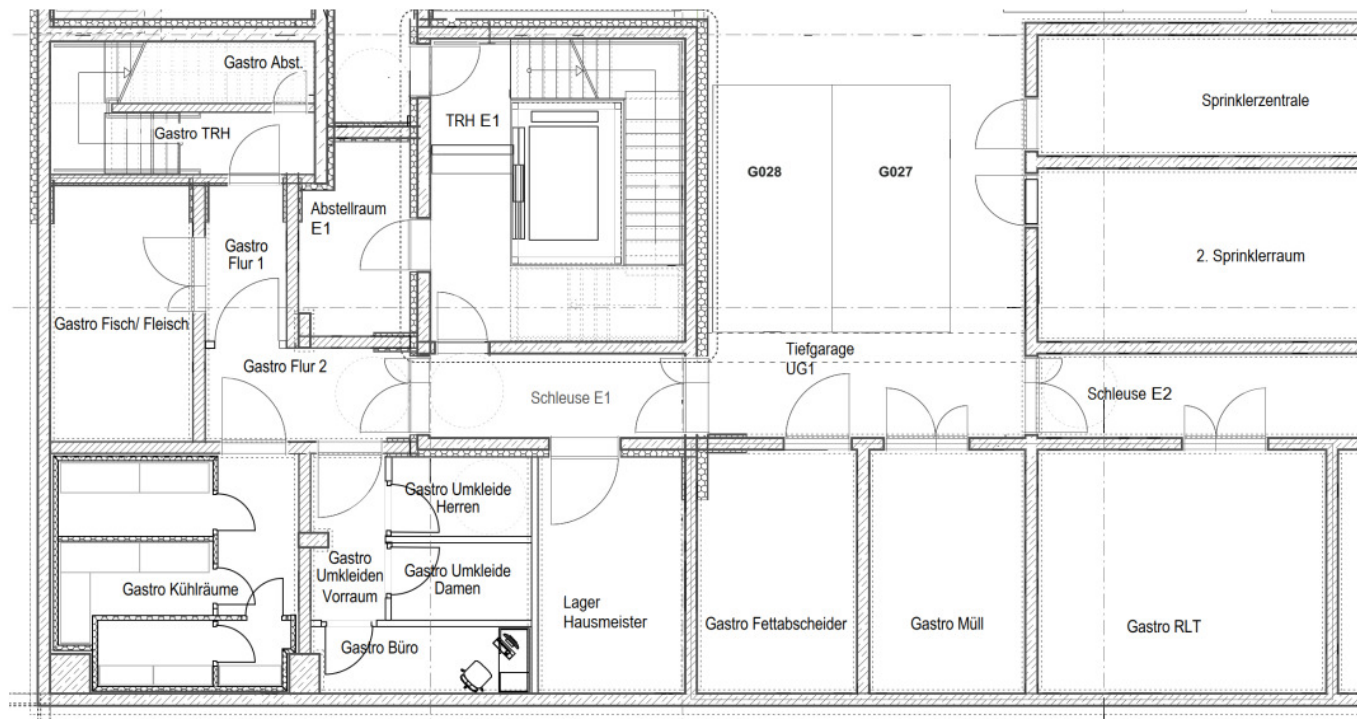
Gastronomiefläche  
Maria-Nindl-Platz 4  
München

Grundriss:  
Etage: Erdgeschoss

Grundriss kein Maßstab



# Grundriss



Gastronomiefläche  
Maria-Nindl-Platz 4  
München

Grundriss:  
Etage: 1. Untergeschoss

Grundriss kein Maßstab

# Mietkonditionen

Wohn- und Geschäftshaus

**Maria-Nindl-Platz 4, München**

**Gastronomiefläche**

**Mietfläche** ca. 443 m<sup>2</sup> Ladenfläche inkl. Nebenräumen

**Bezugstermin** nach Vereinbarung

---

**Mietzinskonditionen**

Nettomiete Ladenfläche

Nach Vereinbarung

zzgl. Heizkostenvorauszahlung

ca. 2,00 €/m<sup>2</sup>

zzgl. Betriebskostenvorauszahlung

ca. 3,00 €/m<sup>2</sup>

zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19 %

**Gesamtmiete (brutto)**

---

**Kaution** nach Vereinbarung

---

**Mietpreisentwicklung** nach Vereinbarung

---

# Energieausweis (Auszug)

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 28.10.2030  
Registriernummer \* BY-2020-003402850  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbegebäude	
Adresse	Cosmastr. 110-120 / Maria-Nindl-Pl.1-5, 81927 München	
Gebäudeteil	Gewerbe	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	3891 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>1</sup>		Fernwärme München
Erneuerbare Energien		Art: Fernwärme Verwendung: Heizung
Art der Lüftung/Kühlung <sup>1</sup>		<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Lüftung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> 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 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  
Wiszauerstr. 47  
80797 München

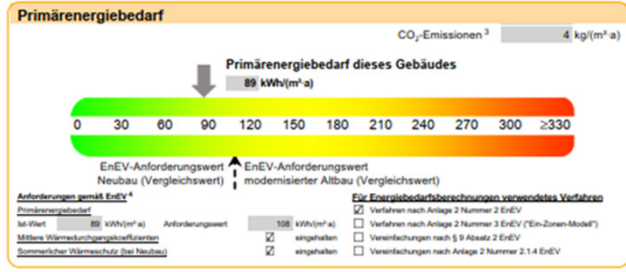
29.10.2020  
Ausstellungsdatum  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> Bei Wärmeerzeuger Bauplast der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/kühlte Teil der Nettogrundfläche

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes  
Registriernummer \* BY-2020-003402850  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

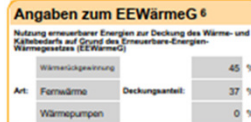


### Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf (in kWh/(m<sup>2</sup>·a)) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>1</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Standardwerte	45,7	0	0	0	0	45,7
Abgelesener Strom	0,4	7,3	19,1	16,9	2,9	46,7

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 55 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 37 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



### Ersatzmaßnahmen<sup>7</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.  
Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Die in Verbindung mit § EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.  
Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Vollsortiment	1362	35,01
2	Drogenmarkt	767	19,72
3	Beheizt Lager, Archiv, Technik	330	8,48
4	Einzelhandel	311	7,99
5	Verkehrsfächen	241	6,2
6	Eingangsbereich	218	5,6
7	Nebenfächen	204	5,24

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/kühlte Nettogrundfläche.

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

Bilder  
Energieausweis der Immobilie, Quelle GVG

# Ihr Kontakt



## Antje von Wangenheim

Objektbewirtschaftung Gewerbeimmobilien  
Kaufmännische Hausverwaltung

Orleansstraße 56  
81667 München  
089 215871- 151  
vonwangenheim@gvgnet.de



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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