

Moderne Bürofläche direkt am Münchener Ostbahnhof

Orleansplatz 9 | 81667 München



Übersicht

Lage / Flächeninformation / Kosten / Bilder, Grundrisse



Lage und Umgebung

Moderne Bürofläche direkt am Ostbahnhof

Das direkte Umfeld des Gebäudes am Orleansplatz ist geprägt von dem innerstädtischen Flair des Stadtteiles Haidhausen. Das Franzosenviertel ist ein beliebtes Wohnquartier und eine Vielzahl an unterschiedlichsten Geschäften, gastronomischen Einrichtungen und Dienstleistungsanbietern in der unmittelbaren Umgebung runden das positive Bild ab.

Das freistehende Gebäude verfügt auf fünf Geschossen über modern ausgestattete Büro- und Verwaltungsflächen und wird nach der derzeitigen Renovierung unter anderem die Regiobahn sowie einen Teil der GVG Immobilien Service GmbH beherbergen.

Die angebotene Mietfläche mit einer Größe von ca. 450 m² liegt im dritten Obergeschoss. Eine Anmietung in ihrem aktuellen Zustand ist möglich, jedoch besteht auch die Option einer Anpassung gemäß den Vorstellungen des Mieters.

Die Mieteinheit im dritten Obergeschoss ist mittels eines Personenaufzugs sowie einer Treppe zugänglich. Des Weiteren stehen zwei Garagen-Stellplätze zur Verfügung.

München - Haidhausen

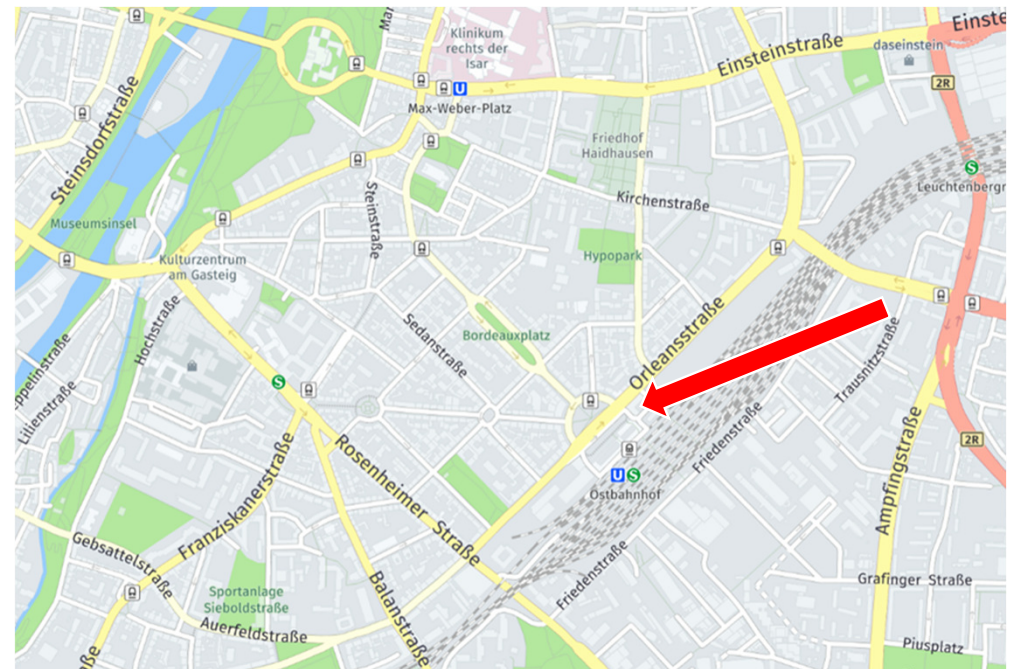


Bild: Stadtplan der Stadt München (falk.de)

Optimal positioniert

Verkehrsanbindung



Bild
MVV Fahrplanauskunft (mvv-muenchen.de)

GVG | 4



Öffentliche Verkehrsmittel

Das Mietobjekt am Orleansplatz liegt am Münchner Ostbahnhof und verfügt über eine ideale Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel. Neben den Nah- und Fernverbindungen der Deutschen Bahn stehen dort folgende öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung:

- S-Bahn-Linien: 2, 3, 4, 5, 6, und 7 sowie die Flughafen S-Bahn-Linien S1 und S8;
- Trambahnlinie 21; U-Bahnlinie U5;
- Buslinie 54, 55, 58, 62, 68, 100, 145, 149, 155 sowie die Expressbusse X30 und X200.
- Zudem stehen Taxen am Bahnhof bereit.

Entfernung Stadtzentrum (Marienplatz)

Ca. 2,8 km

Mit dem Auto: ca. 11 min

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln: ca. 8 min

Entfernung Mittlerer Ring

Ca. 2,6 km

Von dort aus Anfahrt zu den Autobahnen A8, A95, A96, A9 und A94 möglich.

Informationen Gebäude

Bürohaus

Orleansplatz 9

81667 München

Baujahr: 2000 / 2001 (Umbau und Aufstockung)

aktuelle Sanierung bis voraussichtlich Ende 2023

Heizungsart: Zentralheizung,

Fernwärmeanschluss in 2022/2023 geplant

Geschossfläche: EG und 1.– 5. OG

Nutzungsart: Büronutzung



Außenansicht Orleansplatz 9

Ausstattung der Bürofläche

Bürohaus

Orleansplatz 9, 81667 München

Allgemein:

Objektzustand: renoviert, teilsaniert und gehoben; Umbau nach Mieterwunsch möglich

Etagen: 3. OG

Deckenlast: 2,5 kN/m²

Achsraster Fassade: 1,25 m; **Stützraster:** 5,00 m

Zugang zur Mietfläche: ebenerdiger Zugang zum Treppenaufgang sowie Personenaufzug

Ausstattung innen:

Bodenbelag: textiler Bodenbelag

Lüftung / Kühlung: technische Vorrüstung vorhanden

Fenster: außenliegender Sonnenschutz

Decke: nach Mieterwunsch, Deckenhöhe 2,50 m (Flur); 2,75 m (Büro)

WC: ein Sanitärkern inkl. baulicher Abtrennung m/w

Küche: Umbau nach Mieterwunsch

Beleuchtung: LED (laut Baubeschreibung)

IT-Verkabelung: über Brüstungskanäle

Flächenangaben der Bürofläche

Bürohaus

Orleansplatz 9

81667 München

Mietfläche:

3. Obergeschoss: ca. 450 m² (südwestlicher Gebäudeteil)

Die Raumaufteilung der Mietfläche kann nach Mieterwunsch umgebaut werden.

Mietkonditionen

Bürohaus
Orleansplatz 9
81667 München

Mietfläche: Gesamtfläche 3. OG: ca. 450 m²
Bezugstermin: nach Vereinbarung

Mietzinskonditionen

Miete	25,50 €/m ²	11.475,00 €
Miete 2 Garagen-Stellplätze		250,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten	Betriebskosten 2,50 €/m ² / Heizkosten 2,00 €/m ²	2.025,00 €
zzgl. gesetzliche MwSt., derzeit 19%		2.612,50 €
Gesamtmiete (brutto)		16.362,50 €

Kaution 3 – 6 Monatsmieten

Mietpreisentwicklung nach Vereinbarung

Außenansicht Gebäude



Bilder
Außenansicht Orleansplatz 9



Beispiel Variante Ausbau



Bilder
Orleansplatz 9

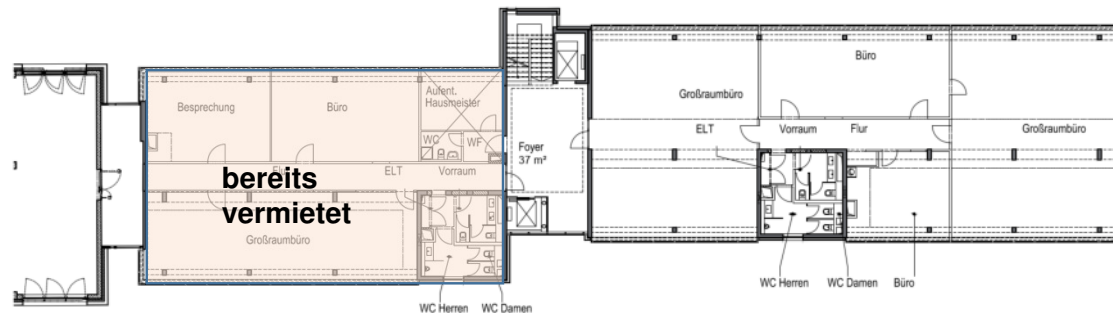
Beispiel Variante Ausbau und Ausblick



Bilder
Orleansplatz 9

Grundriss

Bürohaus
Orleansplatz 9
81667 München



Grundriss:

Etage: 3. Obergeschoss

Büroaufteilung beispielhaft. Raumaufteilung wird nach Mieterwunsch erstellt.

Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Heizenergieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
78,4 kWh/(m²a)

Warmwasser enthalten ↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser¹⁾

Stromverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
12,9 kWh/(m²a)

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:
 Heizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom¹⁾

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieart	Zeitraum		Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (wobei jeweils Klimafaktor)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdfgas H	01.01.2006	31.12.2006	387225	—	1,00	76,9	—	76,9	
Erdfgas H	01.01.2007	31.12.2007	344712	—	1,00	74,7	—	74,7	
Erdfgas H	01.01.2008	31.12.2008	306712	—	1,00	63,8	—	63,8	
Durchschnitt									73,4

Zeitraum	Ableswert (kWh)	Kennwert (kWh/m²a)
01.01.2006	31.12.2006	71,670
01.01.2007	31.12.2007	63,063
01.01.2008	31.12.2008	59,797

Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude größer 3.000 m² NGF
Sonderzonen	

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nutzfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes schwört insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ erforderlich in Bundesländern / Internet durch die Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und die Bundesminister für Wirtschaft und Technologie

Hauptstadt Bonn 10.000 Einwohner (2010) | Quelle: Energieeffizienz 2010

Achtung: wegen aktueller Sanierung kein gültiger Energieausweis vorhanden. Dieser wird nach Erhalt umgehend veröffentlicht und vorgezeigt!

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
www.mieteninmuenchen.de