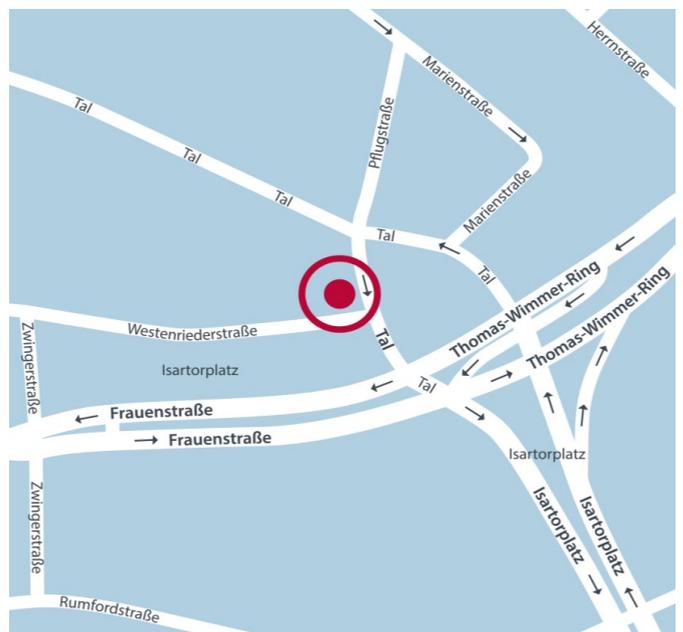




München

Tal 48

Vermietungsexposé



## Eckdaten

Baujahr	1971
Revitalisierung	2021
Gesamtmietfläche	ca. 1.739 m <sup>2</sup>
Verfügbare Bürofläche	ca. 1.256 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	7

## Objekt

Das Haus mit Natursteinfassade verfügt über insgesamt 5 Büroeinheiten, verteilt auf ca. 1.256 m<sup>2</sup> Fläche und sechs Geschosse. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Ladeneinheiten. Ein repräsentativer Eingang erschließt mit einer Aufzugsanlage alle Etagen. Das 5. Obergeschoss verfügt über einen umlaufenden Balkon.

Im Jahre 1971 erbaut, wird das Objekt derzeit kernsaniert und verfügt nun über eine hochwertige und moderne Ausstattung, die eine Heiz-/Kühlsegel-Decke und im 5. OG und im DG/Galerie Konvektoren beinhaltet. Mieterwünsche können beim Ausbau der Einheiten berücksichtigt werden. Über bodentiefe Medienkanäle kann mieterseits IT-Verkabelung verlegt werden, Hinsichtlich der Beleuchtung hat der Mieter die Freiheit, diese nach seinen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Gipskarton- oder optional Glaswände lassen zudem eine flexible Raumaufteilung zu. Der Sonnenschutz ist außenliegend und wird motorisch betrieben.

## Verkehrsanbindung

Das Objekt befindetet neben dem Isartor, dem östlichen Stadttor der historischen Altstadt und somit innerhalb des Altstadtrings . Von dort aus erstreckt sich das "Tal" Richtung Marienplatz. Hier sind Unternehmensberatungen, internationale und lokale Rechtsanwaltskanzleien sowie Banken und Finanzdienstleister niedergelassen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, verschiedene gastronomische Einrichtungen und Anschlüsse an den ÖPNV sowie der Viktualienmarkt liegen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Der Mittlere Ring erschließt in maximal 10 Fahrminuten alle Autobahnanschlussstellen in alle Richtungen. Mit einem Fußweg von knapp 200 m gelangt man zur S- Bahn-Station „Isartor“ (Stammstrecke), welche nach nur zwei Haltestellen den Hauptbahnhof erreicht. Die U-Bahn-Haltestelle „Marienplatz“ ist ebenfalls nur 500 m entfernt.

Die Auffahrten zu den Autobahnen A9, A94, A995, A95, A96 und A8, die zwischen drei und zehn Kilometer entfernt sind, sind bequem zu erreichen.

Der Hauptbahnhof ist zwei Kilometer Entfernung gelegen, aber über die nahegelegene S-Bahn-Linie schnell zu erreichen. Der Flughafen ist 30 km entfernt.

## Entfernungen

Flughafen	34 km
Autobahn BAB 9,94,995,95,96 und 8	zw. 3 und 10 km
Hauptbahnhof / Stachus	2 km
Fußgängerzone/City	0,5 km
S-Bahn „Isartor“	0,2 km
U-Bahn „Marienplatz“	0,5 km
Messe	10 km

## Ausstattung

Aufzug	1
Treppenhäuser	1
Klimatisierung	Kühlsegel/Konvektoren
Sonnenschutz	außen liegend, elektrisch
Beleuchtung	individuell

## Energieausweis

Ein Energieausweis liegt bis zum Abschluss der Sanierung vor

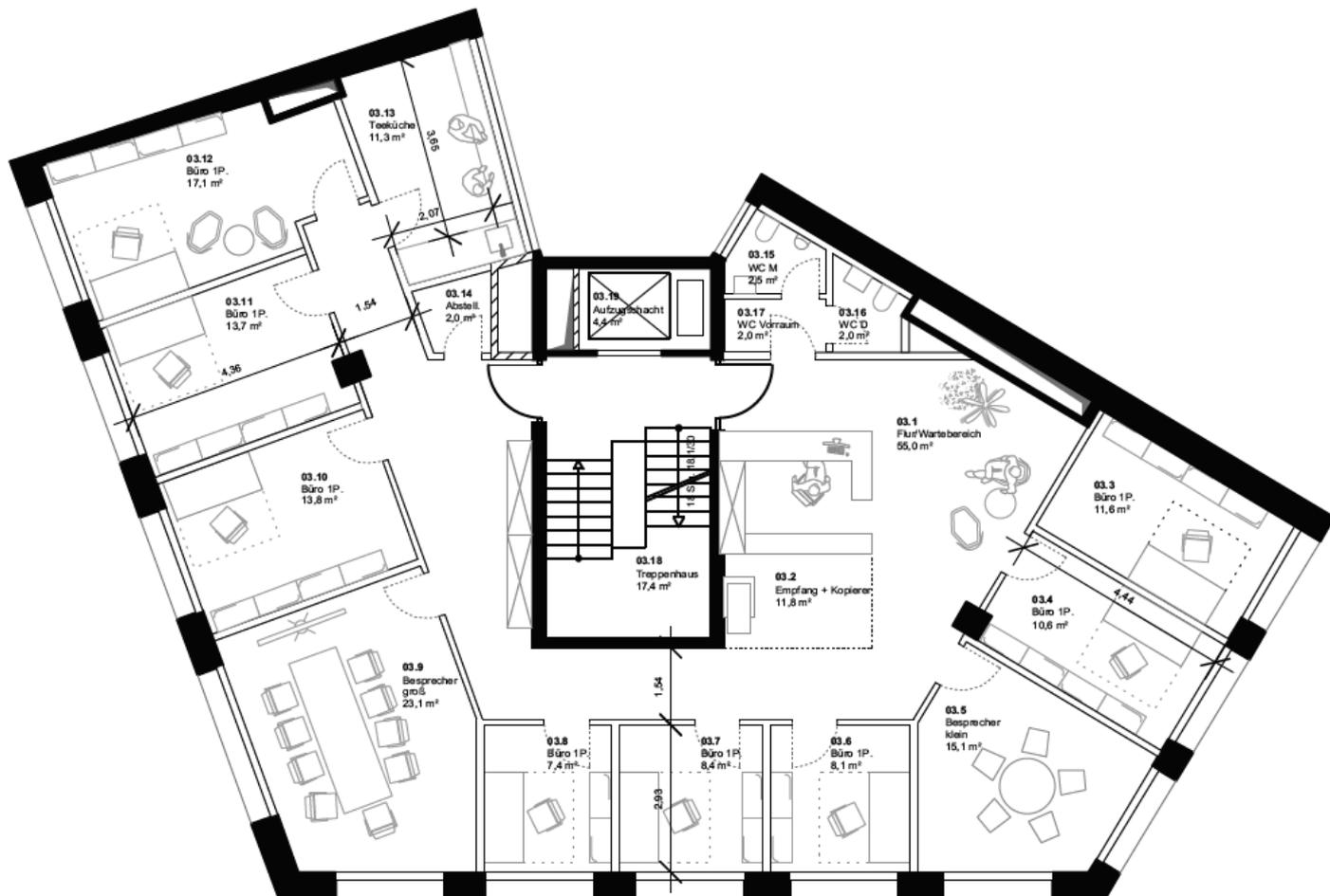
## Flächen / Mietpreise

Geschoss	Nutzung	Mietfläche	verfügbar ab	Mietpreis* pro m <sup>2</sup> /mtl.
1. Obergeschoss	Büro	ca. 271,90 m <sup>2</sup>	Q2/2022	32,00 €/m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	Büro	ca. 118,00 m <sup>2</sup>	Q2/2022	33,00 €/m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	Büro	ca. 265,60 m <sup>2</sup>	Q2/2022	34,00 €/m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss	Büro	ca. 263,70 m <sup>2</sup>	Q2/2022	35,00 €/m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss zzgl. Dachgeschoss/Galerie	Büro Archiv	ca. 257,20 m <sup>2</sup> ca. 79,60 m <sup>2</sup>	Q2/2022	36,00 €/m <sup>2</sup> 20,00 €/m <sup>2</sup>

\*Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (5,00 €/m<sup>2</sup>) zzgl. gesetzlicher USt.

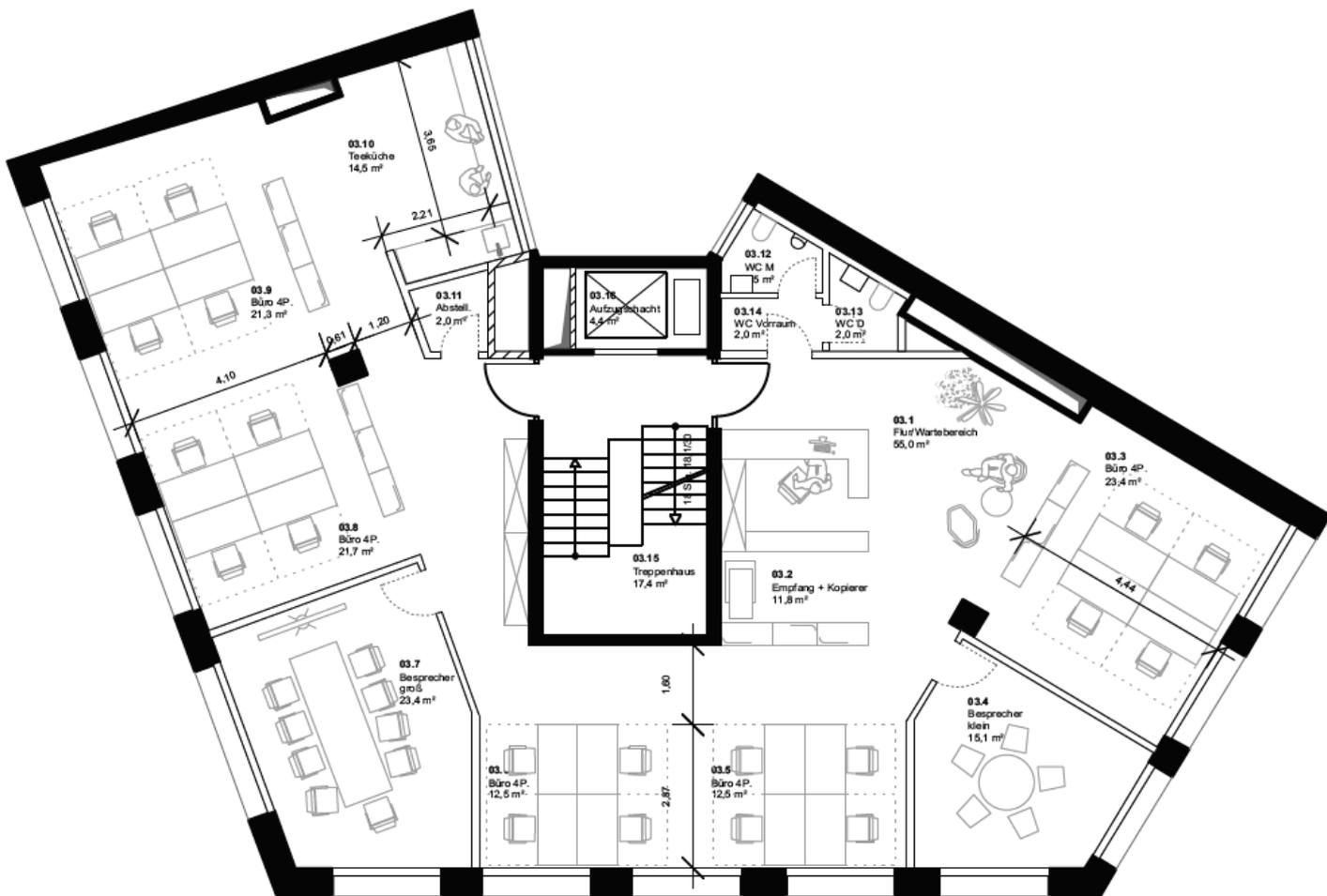
## Grundriss Musteretage Zellenbüro

Stand: 02.09.2021  
Grundriss nicht maßstabsgerecht



Grundriss Musteretage Kombi-Büro / Open Space

Stand: 02.09.2021  
Grundriss nicht maßstabsgerecht



## Talanx AG

Talanx ist nach Prämieinnahmen die drittgrößte deutsche und eine der großen europäischen Versicherungsgruppen. Das Unternehmen mit Sitz in Hannover ist in mehr als 150 Ländern aktiv. Die Talanx Gruppe arbeitet als Mehrmarkenanbieter mit einem Schwerpunkt in der B2B-Versicherung.

Die Talanx Gruppe ist gut ins neue Geschäftsjahr 2021 gestartet und verzeichnet deutliches Wachstum bei den Bruttoprämien und beim Konzernergebnis. Die gebuchten Bruttoprämien erhöhten sich um 9,4 Prozent auf 13,6 Mrd. EUR, währungskursbereinigt zweistellig um 13,6 Prozent.

Der Talanx Konzern arbeitet mit seinen Gesellschaften in mehreren Tätigkeitsfeldern der Erst- und Rückversicherung sowohl in der Schaden/Unfall- als auch in der Lebensversicherung. Der Konzern hat seine klare und effiziente Struktur für Kunden und Investoren auf vier operative Kundensegmente zugeschnitten: Die Geschäftsbereiche Industrieversicherung, Privat- und Firmenversicherung Deutschland, Privat- und Firmenversicherung International sowie Schaden- und Personen-Rückversicherung. Zudem ist der Konzern im Bereich der Vermögensverwaltung tätig, die im Segment Konzernfunktionen verankert ist.



## Ampega Asset Management GmbH

Die Ampega Asset Management GmbH ist ein Mitglied der Talanx-Gruppe, Deutschlands drittgrößter Versicherungsgesellschaft. Sie betreut und managt die Kapitalanlagen „Immobilien“ auf strategischer und operativer Ebene für die Gesellschaften des Talanx-Konzerns. Als professioneller Dienstleister der Asset-Klasse „Immobilien“ optimiert sie deren Wertsteigerung und bündelt hierzu die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquisition über Projektentwicklung, Vermietungsmanagement, Bestandsoptimierung bis hin zum Desinvestment. Flankiert werden diese Bereiche durch das Risk-Management und ein strategisches Portfoliomanagement.

## Mietpreis

Die genannten Nettomietpreise basieren auf einer Kalkulation des Vermieters bei einer 5-jährigen Vertragslaufzeit und beinhalten einen Standardausbau der Mieteinheit durch den Vermieter (Wandstellung, Bodenbelag, Malerarbeiten, Sanitärarbeiten, Stellung einer Standardteeküche mit Mikrowelle, Spülmaschine, Spüle, Kühlschrank inkl. Eifach und Ober- und Unterschränke).

## Provision

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei. Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie bestimmt. Zwischenvermietung und Irrtum vorbehalten.

## Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Abbildungen sind unverbindlich. Das Exposé stellt kein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages dar. Es sind im Falle eines Mietvertragsabschlusses alleine die dort vertraglich vereinbarten Inhalte und Angaben maßgeblich. Die Ampega Asset Management GmbH einschließlich Geschäftsführer, Angestellte und Berater sowie die Eigentümerin der Liegenschaft übernehmen keine Haftung, Gewährleistung und/oder sonstige Einstandspflichten im Zusammenhang mit dem Inhalt und/oder der Richtigkeit dieses Exposés. Eine Veröffentlichung dieses Angebotes in den Immobilien-Onlineportalen ist ausdrücklich untersagt.

Ein Objekt des **Talanx-Konzerns**

**Djam Mohebbi-Ahari,**  
**Mitglied der Geschäftsführung Ampega Investment GmbH**

**Ralf Schwalenberg,**  
**Leiter Vermietung der Ampega Asset Management GmbH**  
Charles-de-Gaulle-Platz 1  
50679 Köln

[www.ampega.com](http://www.ampega.com)

**Ansprechpartner**

Ampega Asset Management GmbH  
**Harald Koch**  
Ganghoferstraße 37-39  
80339 München

Telefon: +49 (89) 9243 342  
E-Mail: [harald.koch@ampega.com](mailto:harald.koch@ampega.com)