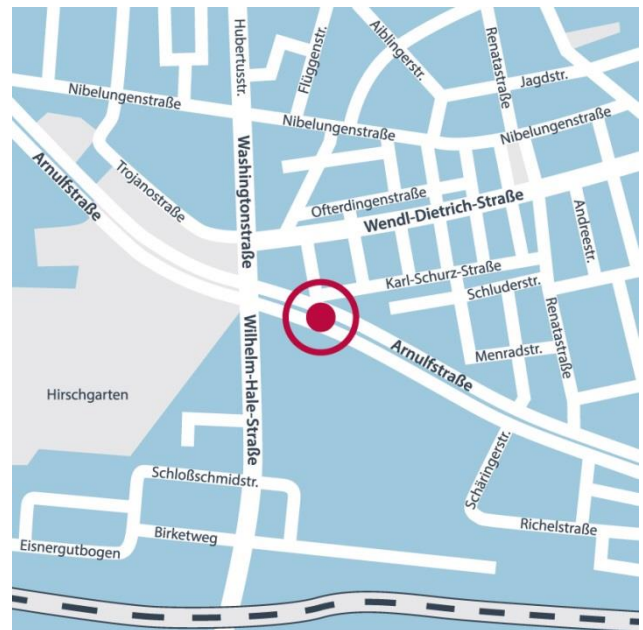




# München Arnulfstraße 199

Vermietungsexposé



### Eckdaten

Baujahr	1968
Sanierung	2013
Gesamtfläche	ca. 9.554 m <sup>2</sup>
Verfügbare Fläche	ca. 159 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	5
Stellplätze gesamt	105 TG 13 Außenstellplätze

## Objekt

Das Objekt wurde 1968 erbaut, 2013 kernsaniert und auf den Standard eines Neubaus gebracht und hat die **LEED-Zertifizierung in Gold** erhalten.

Bei der Planung und Realisierung wurde das Augenmerk auf größtmögliche Flexibilität gelegt. Sowohl kleine Büroeinheiten (ca. 89m<sup>2</sup>) als auch die gesamte Geschossfläche (ca. 1.500m<sup>2</sup>) sind für Büronutzer realisierbar, da durch den geschaffenen Innenhof umlaufende Laubengänge zahlreiche Erschließungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Der Hauptbaukörper besteht aus 5 Geschossen. Auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein eingeschossiger Anbau. Unter diesem Anbau befindet sich die 2-geschossige Tiefgarage sowie Lager- und Archivflächen. Das Hauptgebäude verfügt über ein Untergeschoss, in dem sich ein moderner Supermarkt befindet. Das Hauptgebäude wird über zwei Treppenhäuser mit jeweils 2 Aufzugsanlagen erschlossen. Die mit einem Zugangskontrollsystem versehenen Einheiten verfügen über Hohlräumeböden und flexible Gipskartonwände, so dass ein Höchstmaß an Flexibilität den Innenausbau nach Mieterwünschen ermöglicht. Die Wärme- und teilweise mit Schallschutz versehene Verglasung wird größtenteils mit einem elektrisch gesteuerten, außen liegenden Sonnenschutz an der rückseitigen Fassade verschattet. Eine Lüftung erfolgt durch individuelle Zu- und Abluft.

## Verkehrsanbindung

Das im Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg gelegene Gesundheitszentrum mit Praxis-, Büro- und Ladenflächen befindet sich an einer der wichtigsten Ausfallstraßen vom Zentrum in den Westen Münchens (Zufahrt zur BAB 8). Im unmittelbaren Umfeld befindet sich das Stadtentwicklungsprojekt „Am Hirschgarten“, welches Wohn- und Arbeitsraum für knapp 10.000 Menschen bieten soll, in vollem Gange.

Der Anschluss an den ÖPNV ist bestens. Tram und S-Bahn sind fußläufig gut zu erreichen und gewährleisten ein schnelles Vorankommen im Münchner Stadtgebiet.

In dem nördlich gelegenen Wohngebiet finden sich zahlreiche Einkaufs- und Essensmöglichkeiten.

## Entfernungen

Flughafen	35 km
Autobahn BAB 8,9,96	5-9 km
Hauptbahnhof	4 km
Fußgängerzone/City	4,5 km
Tram „Steubenplatz“	0,18 km
Tram „Briefzentrum“	0,15 km
Messe	13,5 km

## Ausstattung

Aufzüge	4 Personenaufzüge, 1 Lastenaufzug
Treppenhäuser	2
Böden	Hohlräumeböden mit Textilbelag
Foyer	Feinsteinzeug
Kühlung	Umluft: Kältemaschine auf dem Dach
Klimatisierung	optional Anschluss an individuell regelbare Umluftkühlung möglich
Sonnenschutz	rückwärtige Fassade: außen liegend, elektrisch,
Beleuchtung	BAP-gerecht

## Energieausweis

Ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 30.09.2023 liegt vor.

Typ: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 188 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Wesentliche Energieträger: Strom-Mix, Nah-/Fernwärme KW

Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger: 1970 / 2013

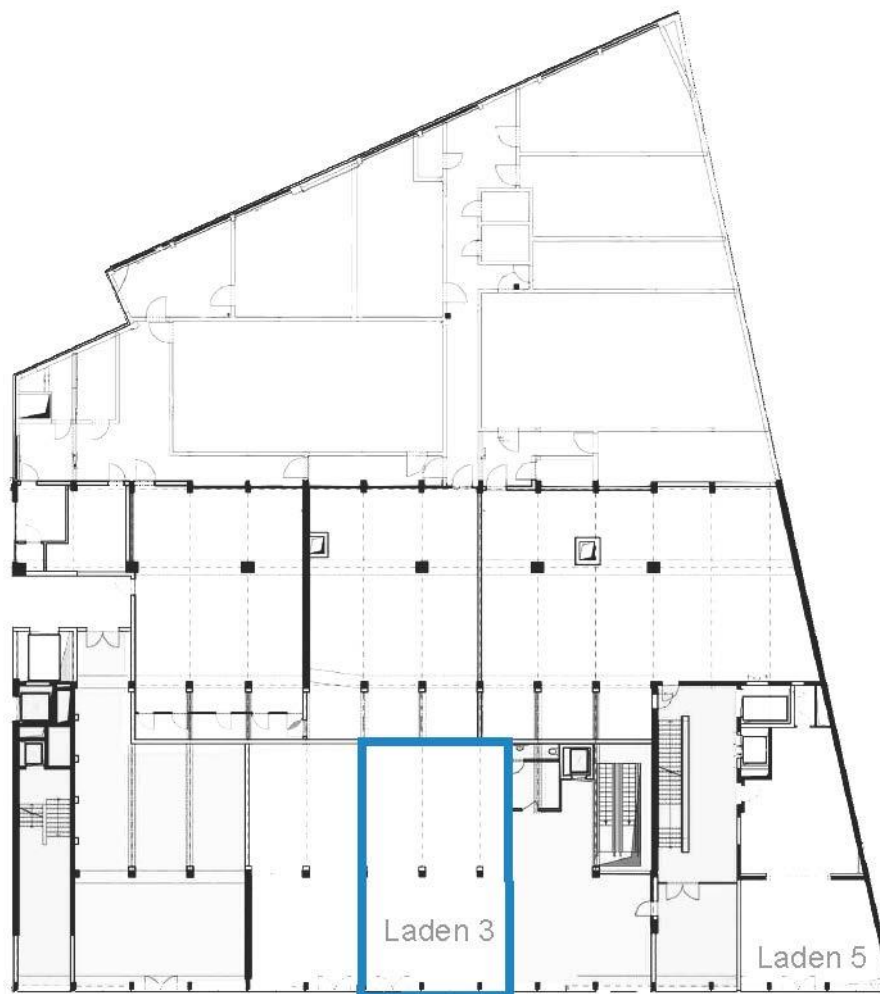
## Flächen / Mietpreise

Geschoss	Nutzung	Mietfläche	Verfügbar ab	Mietpreis* pro m <sup>2</sup> /mtl.
Erdgeschoss Laden 3	Laden	ca. 158,67 m <sup>2</sup>	kurzfristig	19,00 €/m <sup>2</sup>
Untergeschoss	TG-Stellplatz			85,00 €/m <sup>2</sup>

\*Mietpreis zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (3,25 €/m<sup>2</sup>), sowie jeweils zzgl. gesetzlicher USt.

Stand: 24.05.2017  
Grundrisse nicht maßstabsgerecht

## Grundriss Erdgeschoss



## Talanx AG

Talanx wuchs im vergangenen Jahrzehnt besonders stark und erzielte Prämieinnahmen von 31,1 Mrd. EUR für das Jahr 2016. Der Talanx-Konzern arbeitet als Mehrmarkenanbieter sehr erfolgreich in der Versicherungs- und Finanzdienstleistungsbranche. An der Spitze steht die Talanx AG, die die Aufgaben einer Management- und Finanzholding im Konzern übernimmt, selbst jedoch nicht im Versicherungsgeschäft tätig ist. Größter Aktionär der Talanx AG ist mit 79,0 Prozent der HDI V.a.G., ein Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit. Die übrigen 21 Prozent der Aktien befinden sich im Streubesitz.

Die Konzerngesellschaften arbeiten unter verschiedenen Marken. Dazu zählen HDI mit Versicherungen für Privat- und Firmenkunden sowie Industriekunden, Hannover Rück, einer der weltweit führenden Rückversicherer, die auf Bankenvertrieb spezialisierten neue leben, PB und TARGO Versicherungen sowie Ampega als Fondsanbieter und Vermögensverwalter. Der Talanx-Konzern ist tätig in den Geschäftsbereichen Industrieversicherung, Privat- und Firmenversicherung Deutschland, Privat- und Firmenversicherung International, Rückversicherung und im Bereich Vermögensverwaltung. Der Konzern mit Sitz in Hannover ist in ca. 150 Ländern aktiv.

## Talanx Immobilien Management GmbH

Die Talanx Immobilien 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 sowie Stellung einer Teeküche).

## 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 allein die dort vertraglich vereinbarten Inhalte und Angaben maßgeblich. Die Talanx Immobilien Management GmbH einschließlich Geschäftsführern, Angestellten und Beratern 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.

## Ansprechpartner

Talanx Immobilien Management GmbH  
**Harald Koch**  
Ganghoferstraße 37-39  
80339 München  
Telefon: +49 (89) 924 334 2  
Fax: +49 (221) 790 799 4822  
E-Mail: harald.koch@talanx.com  
Web: www.talanx-immobilien.com

## Ein Objekt des Talanx-Konzerns

**Djam Mohebbi-Ahari, Mitglied der Geschäftsführung**  
**Michael C. Hoff, Prokurist**  
Charles-de-Gaulle-Platz 1  
50679 Köln  
Telefon: +49 (221) 790 799 828  
Fax: +49 (221) 790 799 4828  
E-Mail: vermietung@talanx.com  
Web: www.talanx-immobilien.com