

Exposé

Bürofläche in München

Gewerbe-Einheit in Top-Lage München-Pasing: ideal als Büro, Praxis, Kanzlei oder Co-Working-Space



Objekt-Nr. **OM-419280**

Bürofläche

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Steininger

Richard-Tauber-Straße 3
81243 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Holzpellets	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	175 €	Büro-/Praxisfläche	74,05 m ²
Heizkosten	75 €	Gesamtfläche	74,05 m ²
Summe Nebenkosten	250 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.650 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In unserem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus in der Richard-Tauber-Straße im begehrten Stadtteil München-Pasing vermieten wir eine hochwertige und vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Die Einheit verfügt über ca. 74 m² Nutzfläche und überzeugt durch ihre große Glasfront mit südöstlicher Ausrichtung zum Garten, die für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre sorgt.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet einen großzügigen Hauptraum mit offener, hochwertiger Teeküche sowie einen separaten Besprechungs- bzw. Büroraum, der durch große Glastüren ebenfalls sehr gut belichtet ist.

Ausgestattet ist die Einheit mit Fußbodenheizung, eleganten, strapazierfähigen Fliesenböden sowie modernen WCs mit Markenausstattung. Die Teeküche ist mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten versehen und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild ein.

Dank der funktionalen Raumaufteilung eignet sich die Gewerbeeinheit ideal für eine Nutzung als Büro, Praxis, Kanzlei oder als Co-Working-Space.

Bitte beachten Sie: Eine gastronomische Nutzung oder Einzelhandelsnutzung ist nicht zulässig.

Zur Einheit gehört ein PKW-Einzelstellplatz in der Tiefgarage (75,00 € pro Monat). Auf Wunsch und bei Verfügbarkeit können weitere Stellplätze in der Tiefgarage angemietet werden (je 75,00 €).

Die angegebene Kaltmiete ist eine Nettomiete, hinzu kommt die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 19 %.

Ausstattung

Die Highlights auf einen Blick:

- Moderne, repräsentative Architektur
- Solide Massivbauweise mit hochwertigen Dämmziegeln
- Umweltfreundliche Holzpelletsheizung
- Aufzug im Gebäude
- Repräsentativer Hauseingang
- Flexible Nutzung: Büro, Praxis, Kanzlei, Co-Working-Space
- Bodentiefe Fenster und -Fenstertüren mit Isolierverglasung und integrierten, elektrisch betriebenen Raffstores als Sonnenschutz sowie integrierter Raumlüftung
- In die Fenster integriert: Raumlüftung und elektrisch betriebene Raffstores als Sonnenschutz
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Hochwertige Bodenfliesen
- WCs mit Markensanitärausstattung
- Hochwertige Teeküche mit Siemens-Elektrogeräten
- Gegensprechanlage
- Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges**IMPRESSUM**

Angaben gemäß § 5 TMG

Haslreiter BauConsulting GmbH

Sammarei 13

94496 Ortenburg

Geschäftsführer: Günter Haslreiter

Registergericht: Amtsgericht Passau

Handelsregister: HRB 9019

Steuernummer: 153/128/11453

Inhaltlich verantwortlich gemäß § 10 Absatz 3 MDSStV: Günter Haslreiter

Lage

Top-Lage Pasing: Die Stadt in der Stadt

München-Pasing zählt zu den attraktivsten und lebendigsten Stadtteilen im Westen Münchens und vereint urbanes Leben mit hoher Aufenthaltsqualität.

Pasing bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen Einrichtungen und Schulen. Besonders hervorzuheben sind die Pasing Arcaden mit ihrem vielfältigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot sowie das renommierte Kultur- und Veranstaltungszentrum Pasinger Fabrik.

Für Erholung sorgt der nahegelegene idyllische Stadtpark entlang der Würm.

Ein großer Vorteil unseres Wohn- und Geschäftshauses in der Richard-Tauber-Straße ist die gute Erreichbarkeit: Die S-Bahn-Station Westkreuz (S6, S8) sowie der Pasinger Bahnhof mit Anschluss an die Stammstrecke sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch das Kreuz München Freiam-Mitte optimal.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	64,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Straßenseite Zufahrt TG

Exposé - Galerie



Straßenseite Zugang zum Haus



Außenansicht Gewerbeeinheit

Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit ähnlich



Gewerbeeinheit ähnlich

Exposé - Galerie



Fensterfront ähnlich



Eckverglasung ähnlich

Exposé - Galerie

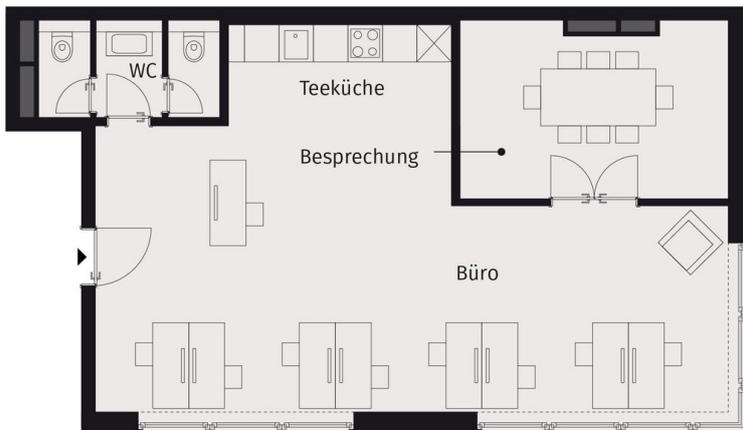


Hochwertige Teeküche



WC

Exposé - Grundrisse



Nutzfläche Gewerbe 2 - EG

Büro/Teeküche	54,80 m ²
WC	5,15 m ²
Besprechung	14,10 m ²
gesamt	74,05 m²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben.

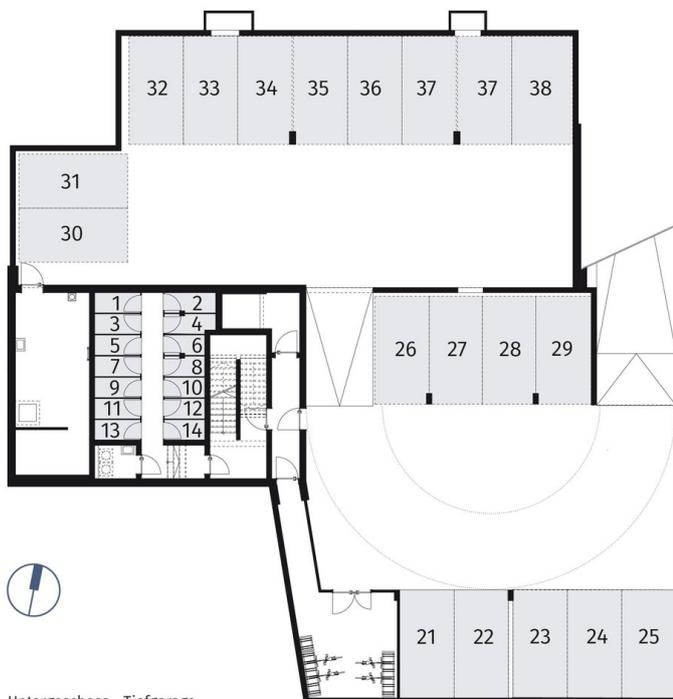
Maßstab 1 : 100 - 1 cm = 1 m



Erdgeschoss



Grundriss Gewerbeeinheit



Tiefgarage - UG

21 - 39 PKW-Stellplätze

Abstellräume - UG

Abstellraum zu WE 1	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 2	2,15 m ²
Abstellraum zu WE 3	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 4	2,10 m ²
Abstellraum zu WE 5	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 6	1,70 m ²
Abstellraum zu WE 7	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 8	1,70 m ²
Abstellraum zu WE 9	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 10	1,70 m ²
Abstellraum zu WE 11	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 12	1,70 m ²
Abstellraum zu WE 13	1,95 m ²
Abstellraum zu WE 14	1,70 m ²

Alle Angaben sind Zirka-Angaben.



Untergeschoss - Tiefgarage

Grundriss Kellergeschoss/TG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **19.11.2030**

Registriernummer² BY-2020-003432834

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Richard-Tauber-Str. 3, 81243 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2019 Massivgebäude		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020 Pelletheizung		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.219,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Holzpellets		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<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 energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige 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.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ing.-Büro Placht & Partner GmbH

Schwanthalerstr. 39
80336 München

20.11.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

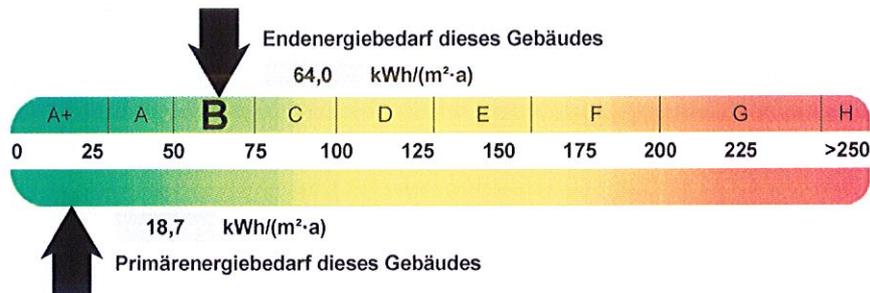
Registriernummer ²

BY-2020-003432834

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 5,0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 53,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,44 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

64,0 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Feste Biomasse Deckungsanteil: 72,8 %

Wärme- und Kälterückgewinnung 25,3 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

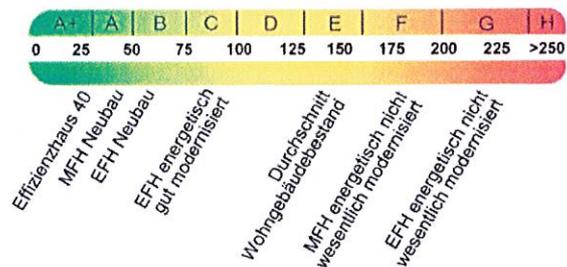
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

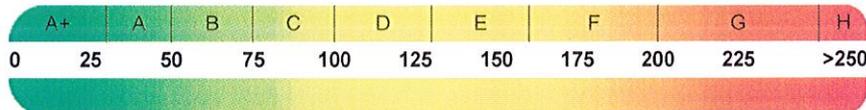
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BY-2020-003432834

3

Energieverbrauch



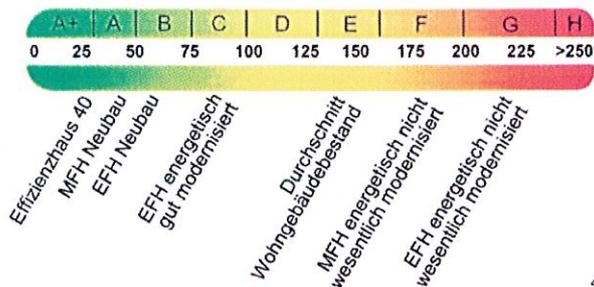
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungen flächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^{T^*}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises