



RIEDEL



Werte leben.

riedel-immobilien.de



📍 München – Neuhausen / Nähe Hirschgarten

KAPITALANLAGE: 3 GEWERBE- EINHEITEN IM FRIENDS TOWER

Die drei attraktiven Gewerbeeinheiten befinden sich in den 2016 fertiggestellten FRIENDS Türmen N° 1 und N° 2. Mit ihrer repräsentativen, modernen Architektur stellen die FRIENDS Türme in München ein „Landmark-Gebäude“ dar und sind Inbegriff innovativer Wohn- und Arbeitskonzepte. Angeboten werden zwei großzügige Gewerbeeinheiten mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie eine Gewerbeeinheit, welche sich derzeit im Rohbau befindet und vom neuen Eigentümer individuell ausgebaut und als Gastronomie genutzt werden kann.

Gemeinschaftseinrichtungen wie der spektakuläre Roofgarden mit überwältigender 360°-Aussicht über die Skyline bis zu den Alpen, ein Fitness-Center, eine bei Bedarf buchbare Kitchenlounge und ein Concierge-Service schaffen ein in München einzigartiges Arbeits- und Wohnumfeld. Das Forum am Hirschgarten umfasst nur wenige Schritte entfernt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, der nahe Hirschgarten eröffnet grüne Freiräume und komplettiert diese perfekt angebundenen, citynahen Premium-Objekte.

OBJEKTDATEN GEWERBE

	GK 6.01	GK 6.02	GK 6.03
Nutzungsart	Gastronomie	Seminarraum	Büro
Ausbaustand	Rohbau	teilausgebaut	hochwertig ausgebaut
Gebäudeteil	Tower N° 1	Tower N° 1	Tower N° 1
Stock	EG	EG	1. OG
Nutzfläche m ²	ca. 136 m ²	ca. 171 m ²	ca. 315 m ²
Zusatzflächen	ca. 22 m ² Lager	Lager	
Anzahl Stellplätze	5	4	8
MEA	74,30/10.000	80,30/10.000	114,10/10.000
Wohngeld € mtl.	€ 982	€ 1.014	€ 1.847
Sondernutzungsrecht	Kitchen Lounge	Kitchen Lounge	Kitchen Lounge
	Fitness	Fitness	Fitness
	Roofgarden Tower 1	Roofgarden Tower 1	Roofgarden Tower 1
	Freischankfläche	Freifläche	

Heizung und Energie

Heizung / EnEV	Tower N° 1: Fernwärme; EA-B 68 kwh/m ² , EEK:B
----------------	---

Kaufpreis

Kaufpreis Gewerbe	€ 955.000*	€ 1.345.000*	€ 2.565.000*
Stellplätze à € 30.000	€ 150.000	€ 120.000	€ 240.000
Kaufpreis gesamt	€ 1.105.000*	€ 1.465.000*	€ 2.805.000*
Provision	Provisionsfrei für den Käufer		
€/m ²	€ 7.022	€ 7.865	€ 8.143

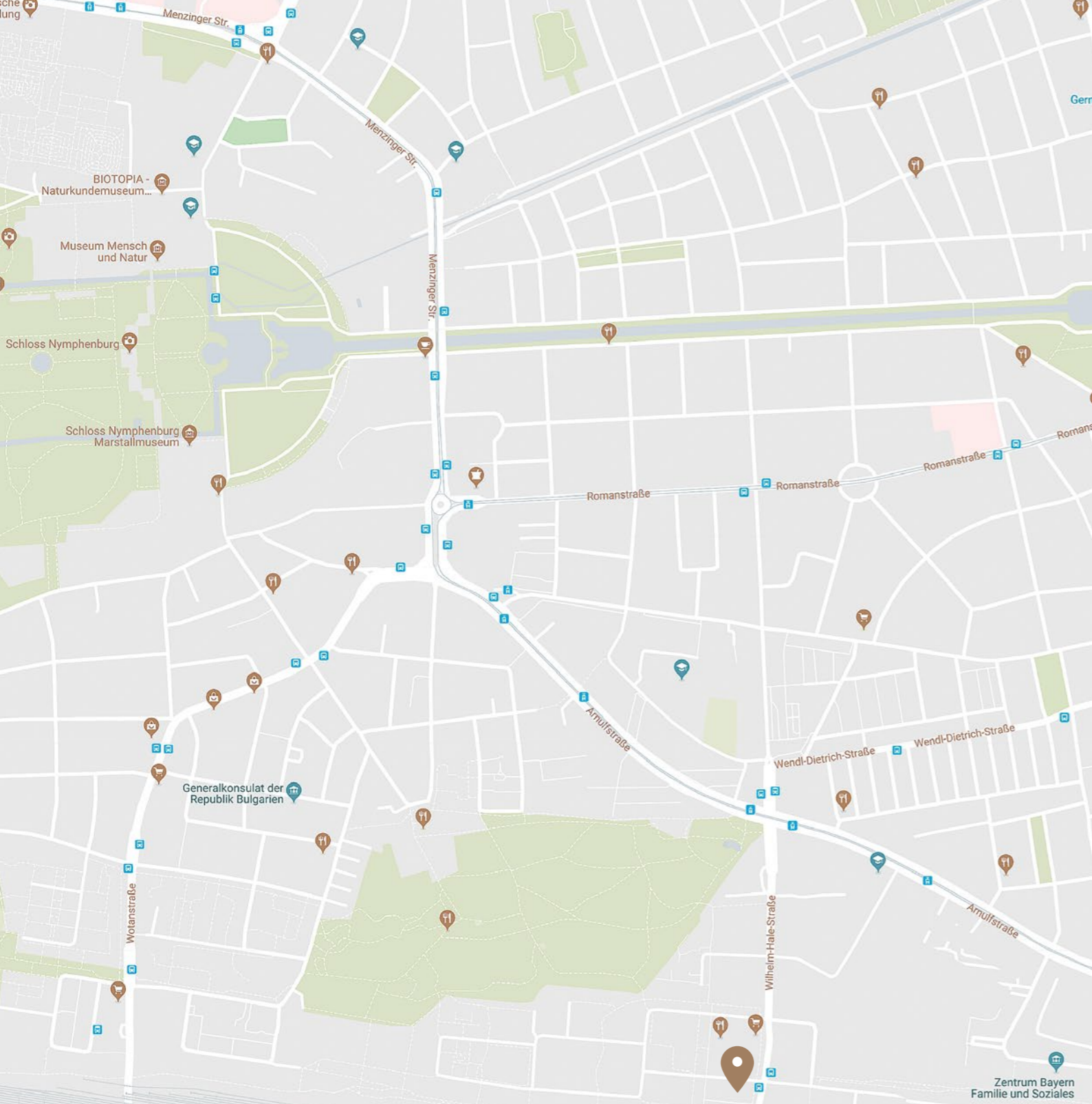
Miete und Rendite

Marktmiete pro Monat	€ 3.808	€ 4.360,50	€ 7.402,50
Marktmiete €/m ²	€ 28,00	€ 25,50	€ 23,50
Marktmiete pro Jahr	€ 45.696	€ 52.326	€ 88.830
Rendite	4,78 %	3,89 %	3,46 %

* zuzüglich MwSt. auf den Kaufpreis der Gewerbeinheit. Sofern der Käufer die jeweilige Einheit umsatzsteuerpflichtig vermietet, kann er die Vorsteuer aus dem Kaufpreis im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.



FRIENDS Tower











Lage

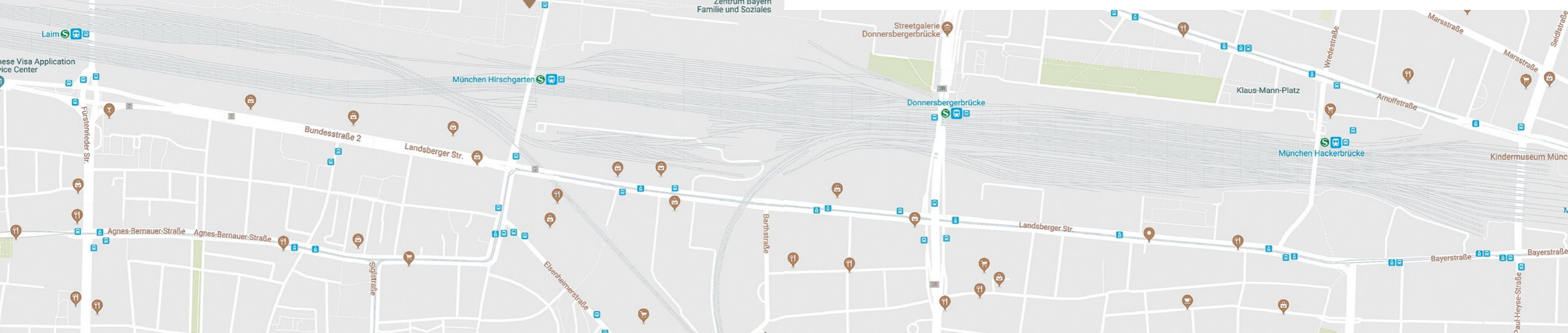
MODERNES UMFELD UND URBANE LAGE IN NEUHAUSEN

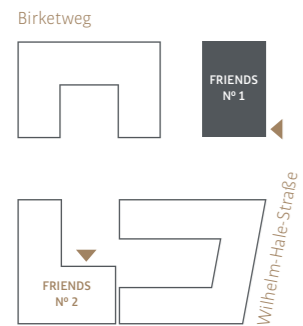
Die exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Einheiten befinden sich in einem absolut anspruchsvollen Umfeld. Sowohl die Anwohner dieses innovativen neuen Stadt-Quartiers wie auch die Belegschaft der angrenzenden Bürogebäude bilden ein attraktives Klientel. Die Lage vereint pulsierende Urbanität mit der relaxten Parkidylle des nahen Hirschgartens. Es sind Einkaufsmöglichkeiten und Serviceeinrichtungen (Super-, Bio- und Drogeriemarkt, Post, Reinigung, Bank) vorhanden.

Mit der S-Bahn-Station „Hirschgarten“ (Stammstrecke, nur drei Stationen bis zum Hauptbahnhof und direkte Flughafenverbindung) sowie den nahen Tramlinien 16, 17 und 37 ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV, die Münchner City und den Franz-Josef-Strauß-Flughafen vorhanden.

Informationen

-  Lage des Objekts
-  Wilhelm-Hale-Straße (Linie 62), ca. 2 Minuten zu Fuß
-  Steubenplatz (Linie 16), ca. 9 Minuten zu Fuß
-  Rotkreuzplatz (U1, U7), erreichbar per Rad oder mit der Buslinie 62
-  Hirschgarten (Stammstrecke), ca. 5 Minuten zu Fuß
-  HBF München mit dem PKW ca. 4,1 km, ca. 11 Min. mit der S-Bahn (Hirschgarten)
-  Ca. 44 Min. mit der S-Bahn (Hirschgarten), ca. 38,6 km mit dem PKW
-  Autobahnanschluss A96, ca. 4,7 km mit dem PKW





GK 6.01 – Großzügige Fläche mit flexiblen Möglichkeiten

Die Lage an einer frequentierten, attraktiv gestalteten Freifläche verleiht dieser Einheit eine hervorragende Sichtbarkeit; große Glasfronten unterstreichen die Präsenz. Gemäß Konzept ist ein Deli vorgesehen, in dem hauptsächlich mit vorproduzierten Artikeln gearbeitet wird.

- › FRIENDS Tower N° 1
- › Gewerbefläche ca. 136 m²
- › Räume 1 + Lager
- › Stellplätze 5
- › Kaufpreis* € 955.000
- › Stellplätze € 150.000
- › gesamt* € 1.105.000

› provisionsfrei für den Käufer

* zuzüglich MwSt. auf den Kaufpreis der Gewerbeeinheit. Sofern der Käufer die jeweilige Einheit umsatzsteuerpflichtig vermietet, kann er die Vorsteuer aus dem Kaufpreis im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.

Rohbau zur individuellen Gestaltung

Räumlichkeiten Auf der perfekt geschnittenen Gastro-Fläche lassen sich neben einer großzügigen Bar ca. 40 bis 60 Sitzplätze realisieren. Die Größe der Küche ist für Snacks und kleine Speisen ausgelegt. Die Einheit umfasst zwei WCs, jeweils mit Vorraum.

Eine attraktive Freischankfläche erweitert den Betrieb angenehm nach draußen; hier lassen sich maximal ca. 60 zusätzliche Sitzplätze einrichten.

Lager Ein nahegelegenes ca. 22 m² großes Lager/Magazin bietet reichlich Stau- und Abstellfläche.

Tiefgaragen-Stellplätze Zu dieser Gewerbeeinheit gehören fünf ebenerdige Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

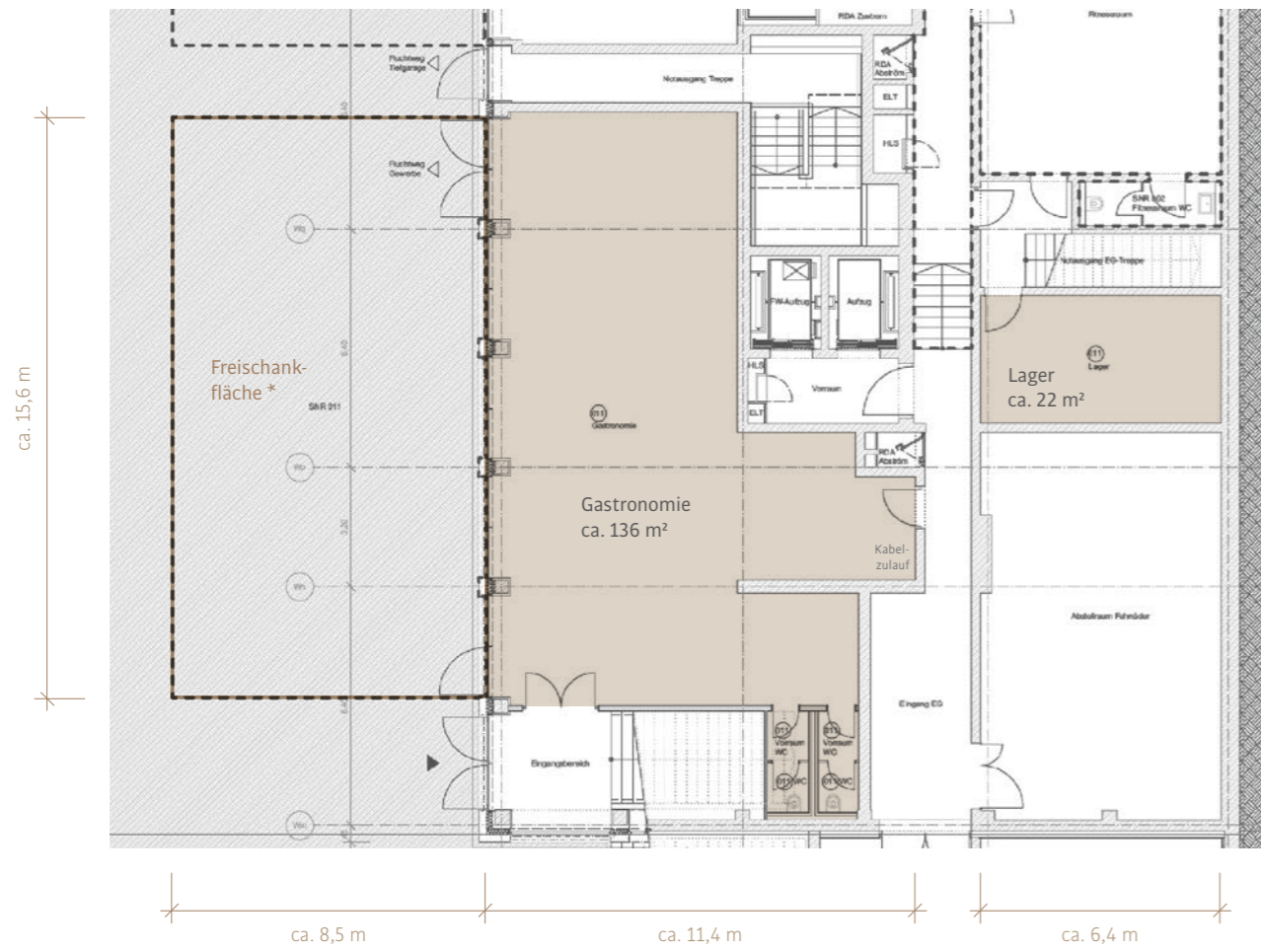
Ausbaustandard

› Aktuell sind die Flächen im Rohbauzustand und werden als Teileigentum veräußert; der Käufer kann die Flächen nach seinen Wünschen selbst ausbauen. Sanitärunterputzelemente sind bereits montiert.

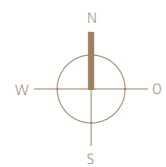
› Bauseits sind bereits die Übergabepunkte für Strom, Wasser und Heizung hergestellt, sodass der Käufer die Leitungsführung ab den Übergabepunkten selbst planen kann.



- 1: Rohbau zur individuellen Gestaltung
- 2: Blick aus dem Rohbau
- 3: Übergabepunkte für Strom, Wasser u. Heizung sind vorhanden



* Plan laut Genehmigung der Stadt München



Grundriss
GK 6.01

Maßstab 1:200

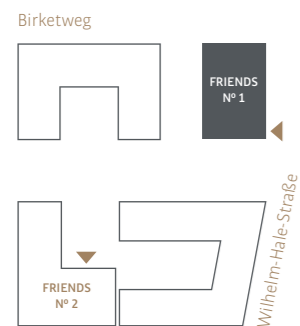




Roofgarden, 15. Stockwerk –
Blickrichtung Westen zum Hirschgarten



Links: Außenansicht
Rechts: Empfangsbereich



GK 6.02 – Neuwertige, bezugsbereite Gewerbeinheit mit ca. 171 m²

Split-Level-Architektur gliedert diese Gewerbeinheit auf individuelle Weise; das Entree befindet sich auf Erdgeschossniveau, der offene Workspace und der Konferenzraum liegen einige Stufen höher. Das Objekt ist sowohl von der Freifläche wie auch vom Treppenhaus bzw. der Tiefgarage zugänglich.

- › FRIENDS Tower N° 1
- › Gewerbefläche ca. 171 m²
- › Räume 3 + Lager
- › Stellplätze 4
- › Kaufpreis* € 1.345.000
- › Stellplätze €120.000
- › gesamt* € 1.465.000

› provisionsfrei für den Käufer

* zuzüglich MwSt. auf den Kaufpreis der Gewerbeinheit. Sofern der Käufer die jeweilige Einheit umsatzsteuerpflichtig vermietet, kann er die Vorsteuer aus dem Kaufpreis im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.

Großzügige Fläche mit flexiblen Möglichkeiten

Entree Der Eingangsbereich beeindruckt mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe bis ca. 4,50 Meter und lässt sich als repräsentativer Empfang gestalten.

Workspace In einem ca. 95 m² großen Raum lassen sich ca. 12 bis 16 Arbeits- oder Schulungsplätze unterbringen. Denkbar ist auch die Unterteilung des Großraums in mehrere kleine Bereiche.

Konferenzraum Ein Konferenzraum von ca. 29 m² eignet sich für Meetings und Präsentationen, kann aber auch zu Arbeitsplätzen umgestaltet werden.

Sanitärräume und Lager Die Gewerbeinheit umfasst separate Damen- und Herrentoiletten. Ein geräumiges Lager (Raumhöhe ca. 1,45 Meter) komplettiert dieses Objekt.

Tiefgaragen-Stellplätze Zu dieser Gewerbeinheit gehören vier ebenerdige Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.



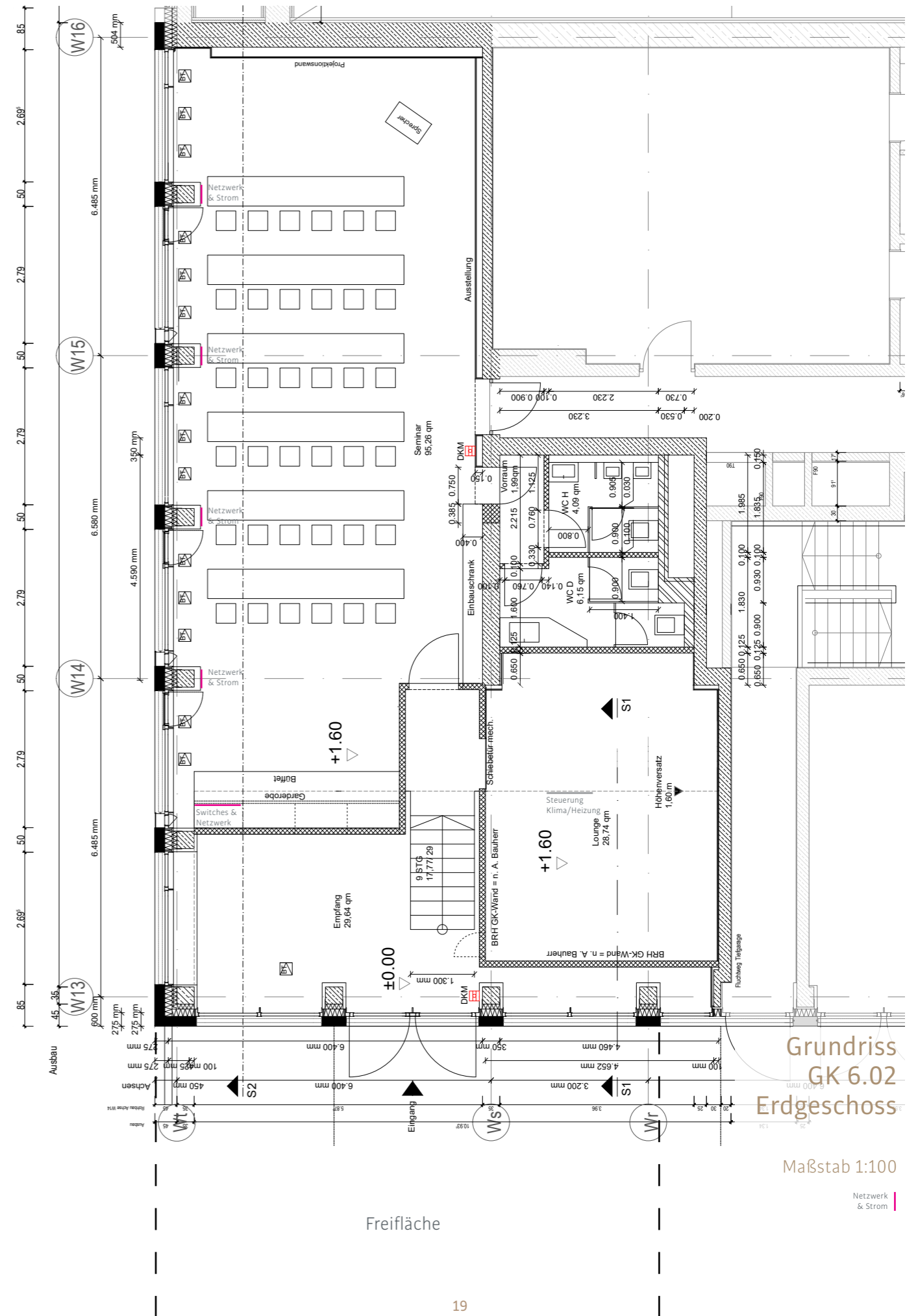
Workspace für ca 12-16 Plätze



1: Empfangsbereich mit 4,50 m Deckenhöhe
2: Konferenzraum
3: Büfett

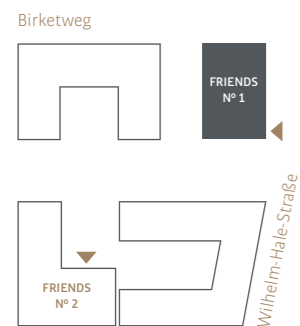
Neuwertige Ausstattung

- › Raumhöhe ca. 2,70 m
- › Bodentiefe Panoramaverglasung im Großraum
- › Metall-Raffstores, elektrisch steuerbar
- › Deckenintegriertes Beleuchtungssystem
- › Klimaanlage
- › Teppichboden im Großraum, Linoleum im Konferenzraum, Fliesen im Entree
- › Entree mit Garderobe und Raumhöhe bis ca. 4,50 m
- › Büfett mit weißen Fronten und schwarzer Stein-Arbeitsplatte
- › Sanitärbereich, gestaltet mit großformatigen weißen Fliesen, Damen: 2 WC-Kabinen mit Vorraum einschl. Waschbecken, Herren: 2 Urinals und 1 WC-Kabine mit Vorraum einschl. Waschbecken
- › Diverses bewegliches Mobiliar: Tische und Stühle
- › Sprinklersystem in allen Räumlichkeiten
- › Netzwerkverkabelung Stufe CAT 7a





Links: Empfangsbereich
Rechts: Außenansicht



- › FRIENDS Tower N° 1
- › Gewerbefläche ca. m² 315
- › Räume 4 + Lager
- › Stellplätze 8
- › Kaufpreis* € 2.565.000
- › Stellplätze € 240.000
- › gesamt* € 2.805.000

› provisionsfrei für den Käufer

* zuzüglich MwSt. auf den Kaufpreis der Gewerbeeinheit. Sofern der Käufer die jeweilige Einheit umsatzsteuerpflichtig vermietet, kann er die Vorsteuer aus dem Kaufpreis im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.

GK 6.03 – Neuwertige, bezugsbereite Gewerbeeinheit mit ca. 315 m²

Mit offenen Workspaces und einer designorientierten Ausstattung bildet dieses Objekt den perfekten Rahmen für zeitgemäßes Arbeiten; alle Räumlichkeiten befindet sich auf einer Ebene, besitzen bodentiefe Glasfronten und sind sowohl von der Freifläche als auch vom Treppenhaus bzw. der Tiefgarage zugänglich.

Ideal gegliederte Fläche mit hohem Anspruch

Entree und Arbeitsbereiche Ein Eingangsbereich mit Empfangstheke bildet den Auftakt zu diesem Objekt. Daran schließt sich ein Großraum (ca. 58 m²) mit derzeit ca. zwölf Arbeitsplätzen an. Hinzu kommt ein zweiter Open Space (ca. 85 m²) mit ca. acht Arbeitsplätzen.

Konferenzräume Zwei Konferenzräume (ca. 64 m² und ca. 21 m²) lassen sich für Meetings, Seminare, Schulungen und Präsentationen nutzen oder als zusätzliche Arbeitsplätze gestalten.

Pausenraum/Küche Gut gegliedert, befindet sich im hinteren Teil der Einheit ein licht-erfüllter Personalraum, der mit Kücheneinbauten und -geräten sowie einem langen Hochtisch einladend gestaltet ist.

Sanitärräume und Lager Die Gewerbeeinheit umfasst separate Damen- und Herrentoiletten. Ein geräumiges, helles Lager (ca. 19 m²) komplettiert dieses Objekt.

Tiefgaragen-Stellplätze Zu dieser Gewerbeeinheit gehören acht ebenerdige Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Neuwertige Ausstattung inklusive Mobiliar

- › Raumhöhe ca. 2,70 m
- › Glas-Innenwände zur Gliederung der Räumlichkeiten
- › Bodentiefe Panoramaverglasung in allen Räumlichkeiten
- › Metall-Raffstores, elektrisch steuerbar
- › Deckenintegriertes Beleuchtungssystem
- › Klimaanlage
- › Teppichboden
- › **Empfangsbereich** mit integriertem Tresen und Wartebereich für Besucher
- › **Einbauküche**, gestaltet mit matt anthrazit-farbenen Fronten, ausgestattet mit Ceran-Kochfeld, Geschirrspüler, Spüle, zwei hohen Kühlschränken mit Glastüren, zwei Mikrowellen-Geräten, langem Bartisch (für 12 bis 14 Personen) mit Barstühlen
- › **Einbau-Wandschränke** mit weißen Fronten, raumhoch, abschließbar, ca. 24m²
- › bis zu 40 Arbeitsplätze möglich

- › **Sanitärbereich**, gestaltet mit großformatigen weißen Fliesen; Damen: 2 WC-Kabinen mit Vorraum einschl. Waschbecken, Herren: 2 Urinals und 1 WC-Kabine mit Vorraum einschl. Waschbecken
- › **Diverses bewegliches Mobiliar:** Konferenztische, Stühle, Einzelarbeitsplätze mit Abtrennungen, Kopiergerät, Metallregale im Lager
- › Sprinklersystem in allen Räumlichkeiten
- › Netzwerkverkabelung Stufe CAT 7a



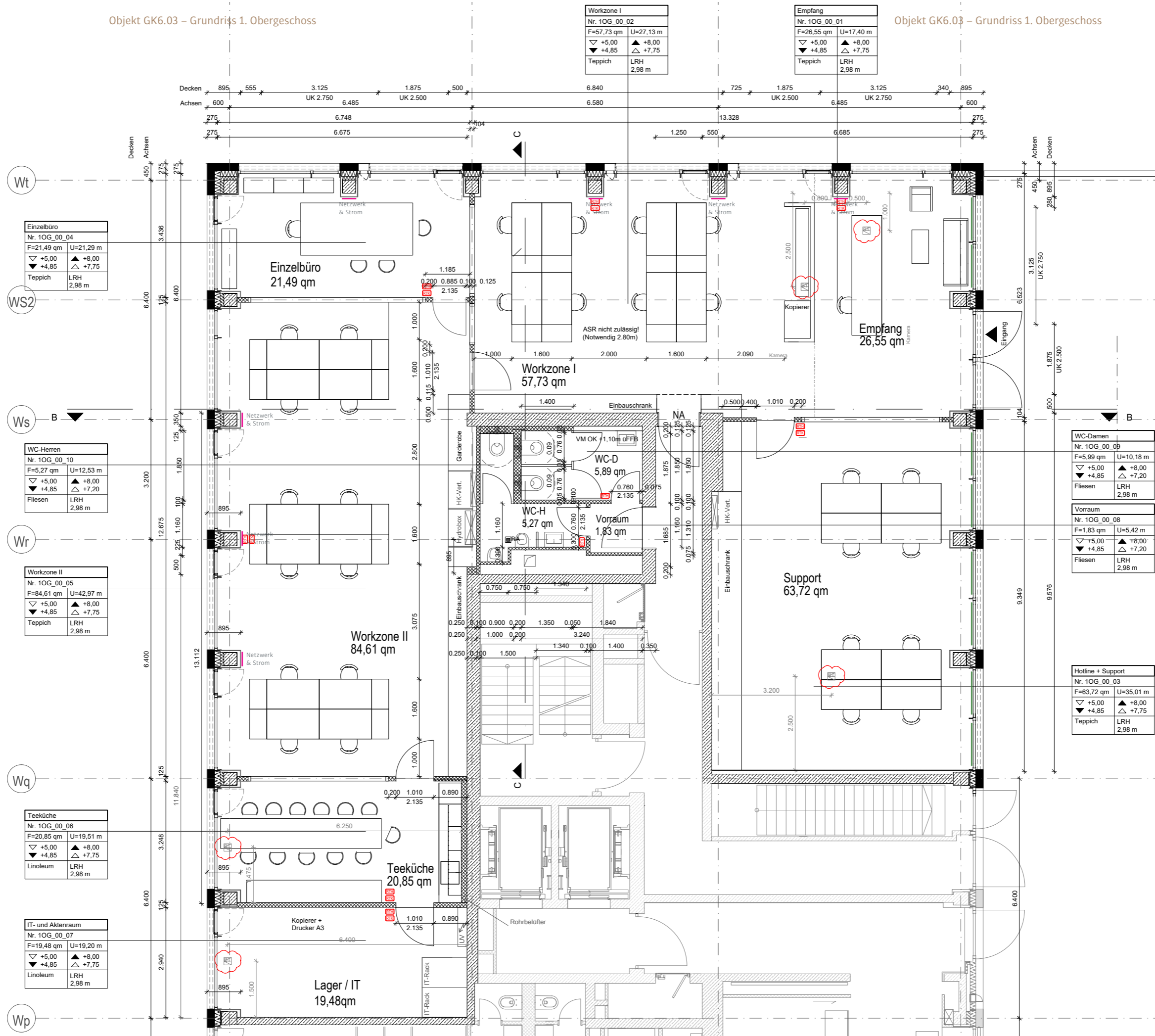
Konferenzraum/ Arbeitsbereich



1: Hausansicht Eingang
 2: Konferenzraum
 3: Küche



Straßenansicht GK 6.03



Grundriss
GK 6.03
1. Obergeschoss

Maßstab 1:100

Netzwerk
& Strom
zusätzliche
Innenverschattung



Gemeinschaftsküche

RIEDEL FÜHRT SIE ZUR ERFOLGREICHEN TRANSAKTION

1

Präzise Wertermittlung

Unsere einzigartige Marktkenntnis äußert sich in professionellen und transparenten Bewertungen im Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertverfahren, die unsere Sachverständigen erstellen.

2

Aufwändige Präsentation

Nach der sorgfältigen Prüfung und Aufbereitung der Objektunterlagen erarbeiten wir ein ausführliches Exposé mit professionellen Fotos, innovativen Drohnenbildern und 3D-Ansichten, neu gezeichneten Grundrissen und redaktionellen Texten.

3

Vermarktung an Stamm- und Neukunden

Die direkte Ansprache potentieller Käufer aus unserer rund 25.000 Kunden umfassenden Datenbank führt bereits in über 50 % der Fälle zum Erfolg. Darüber hinaus präsentieren wir die uns anvertrauten Objekte nach Absprache mit dem Eigentümer in den führenden Web-Portalen und in den relevanten Medien.

4

Einzelbesichtigung mit unseren Verkaufsexperten

Besichtigungen werden durch unsere kompetenten Verkaufsexperten geführt. Dabei informieren wir die Interessenten umfassend über alle Aspekte der Immobilie.

5

Notartermin und Übergabe

Wir prüfen vorab die Bonität des Kaufinteressenten und stimmen den Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer ab. Ein sorgfältig vorbereiteter und von uns begleiteter Notartermin sichert einen erfolgreichen Abschluss.



IHRE ANSPRECHPARTNER



SPENCER HIPPE

Verkauf und Vermietung
Immobilienmakler (IHK)

+49 (0) 89 15 94 55 - 16
spencer.hippe@riedel-immobilien.de



ANNE-SOPHIE RIEDEL

Verkauf und Vermietung
Bachelor of Arts (B.A.)
Geprüfte Immobilienmaklerin (gtw)

+49 (0) 89 15 94 55 - 17
sophie.riedel@riedel-immobilien.de

UNSERE STANDORTE

Nymphenburg

Tizianstraße 50
80638 München
t +49 (0)89 15 94 55 - 0
ny@riedel-immobilien.de

Schwabing

Hohenzollernstraße 21
80801 München
t +49 (0)89 15 94 55 - 30
sw@riedel-immobilien.de

Gräfelfing

Bahnhofstraße 77
82166 Gräfelfing
t +49 (0)89 15 94 55 - 20
gr@riedel-immobilien.de

Bogenhausen

Prinzregentenstraße 70
81675 München
t +49 (0)89 15 94 55 - 40
bo@riedel-immobilien.de

riedel-immobilien.de

UNSERE ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN Riedel Immobilien GmbH

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere diesbezüglicher Kontaktaufnahme, kommt zwischen der Riedel Immobilien GmbH (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den folgende Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten:

1. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis bzw. die Vermittlung eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. aus dem wirtschaftlichen Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb des wirtschaftlich Gewollten gleich wie z.B. Zuschlag in der Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils, etc. Der Makler wird in der Regel auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Bei Vermietungsgeschäften erhebt der Makler seine Provision ausschließlich vom Vermieter.

2. Angebote

Alle Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Die objektbezogenen Angaben beruhen auf Informationen, die dem Makler vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

3. Vorkenntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, ist dieser verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers anhand von Dokumenten zu belegen.

4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über das Objekt, die er im Rahmen seiner Tätigkeit erbringt, sind ausschließlich für den Kunden bestimmt und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zzgl. 19 % MwSt.

5. Haftung

Der Makler und seine Mitarbeiter haften unbeschränkt bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit. Bei leicht fahrlässiger Verletzung einer Hauptpflicht ist die Haftung des Maklers der Höhe nach begrenzt auf vorhersehbare und typische Schäden.

6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, dass der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

7. Salvatorische Klausel/Schriftform

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

WIDERRUFSBELEHRUNG FÜR VERBRAUCHER Verbraucher haben das folgende Widerrufsrecht:

Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Riedel Immobilien GmbH, Tizianstraße 50, 80638 München, info@riedel-immobilien.de, Fax: 089/15 94 55 15, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür auf unserer Website ein Muster-Widerrufsformular herunterladen www.riedel-immobilien.de/Widerrufsformular, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.