



BAYERISCHE HAUSBAU
WERTE, DIE BLEIBEN.

Tal 12

Westenrieder Straße 17 + 19
80331 München



Vorzugsliste im Herzen der Stadt: Die Immobilie bietet bunte Lebendigkeit und bayerische Gemütlichkeit am Beginn der Münchner Fußgängerzone.

Tal 12 Übersicht

OASE inmitten der City.

Tal 12.

Ruhige Beschaulichkeit mitten in der Münchner Innenstadt – das verspricht die einzigartige Immobilie, die man vor allem durch die beliebte Gaststätte „Paulaner im Tal“, kennt. Das Gebäude erstreckt sich vom Tal bis zur parallel verlaufenden, ruhigen Westenrieder Straße und beherbergt neben der traditionell-bayerischen Gastronomie auch Wohnungen und Büroflächen. Die Lage macht die Flächen zur absoluten Rarität: zum einen begeistert der Charme, das Flair und das rege Treiben der Innenstadt und zum anderen genießt man die Ruhe und die grüne Atmosphäre im wunderschönen Innenhof. Die dort gelegenen Ladenbüros und Büroflächen in den oberen Etagen sind eine Oase inmitten der City. Nur wenige Meter entfernt liegt der Viktualienmarkt mit seinen wunderschönen Ständen und der Schrannehalle. Drei Minuten sind es zu Fuß bis zum Marienplatz, wo nicht nur grenzenlose Einkaufsmöglichkeiten und ein facettenreiches gastronomisches Angebot, sondern auch die U- und S-Bahnen zu finden sind. Das Tal ist die letzte, direkte Zufahrtsstraße Richtung Fußgängerzone – näher kommt man per Pkw an den Innenstadtkern nicht heran. Hier herrscht rege Betriebsamkeit und quirlige Lebendigkeit durch die hohe Passantenfrequenz, die hier tagtäglich vorbeiflaniert. Das Gebäude, das im Stil der umgebenden Münchner Stadthäuser gebaut wurde, verfügt über eine moderne Ausstattung und eine eigene Tiefgarage.

- Standort: Tal 12, Westenrieder Straße 17 + 19, 80331 München
- Baujahr: 1996
- Gesamtfläche: ca. 6.785 m²
- Anzahl Geschosse: 4 – 6
- Mietflächen ab: ca. 150 m²



Tal 12 Lage

Münchner Institutionen zum Greifen nah: Viktualienmarkt und Marienplatz sind die Nachbarn des Objektes.

Begehrte 1A-Lage.

Direkt in der Münchner Altstadt.

Nur einen Steinwurf vom Marienplatz und vom Viktualienmarkt entfernt liegt das Objekt Tal 12 mitten im Geschehen. Das charmante Gebäude öffnet sich auf der einen Seite zum Tal, auf der anderen Seite zur Westenrieder Straße hin. Vom Altstadt-ring kommend ist das Tal die direkte Zufahrtsstraße zum Innenstadtkern, es endet unmittelbar vor der Fußgängerzone am Marienort. Obwohl das Tal für den Verkehr noch frei ist, findet man hier bereits eine Fülle an attraktiven Läden, Geschäften und Restaurants und entsprechend viele Passanten, die hier jeden Tag in oder aus Richtung Innenstadt strömen. Die idyllische Westenrieder Straße führt parallel zum Tal in Richtung Viktualienmarkt und ist ebenso eine lebendige innerstädtische Laufstraße, wo sich überwiegend alteingesessene, kleine Läden und bayerische Gaststätten aneinanderreihen. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen, die Verkehrsanbindung ist vielfältig, egal ob man sich für öffentliche Verkehrsmittel oder den eigenen Pkw entscheidet. U- und S-Bahn-Haltestellen stehen sowohl am Marienplatz wie auch am Isartor zur Verfügung, der nahe Altstadt-ring ist Zubringer in alle Richtungen.

- U-Bahn Linien U3/U6 „Marienplatz“, S-Bahnen aller Linien (Stammstrecke) „Marienplatz“ und „Isartor“
- Nur ein paar Schritte zum Marienplatz, Fußgängerzone und Viktualienmarkt
- Tramlinien 16 und 18, Haltestelle Isartor
- Buslinie 52, Haltestelle Marienplatz
- Parken in der hauseigene Tiefgarage



Ruhige, helle Atmosphäre mitten in der lebendigen Innenstadt: Hier wird Arbeiten und Leben zum Vergnügen.

**Tal 12
Ausstattung**

Einladendes Flair:

Die Räume überzeugen durch ihr ruhiges und helles Ambiente: modern, solide, angenehm.

Tal 12 – das bedeutet nicht nur beste Perspektiven in hervorragender Lage, sondern auch ein angenehmes Arbeitsklima. Denn das Ausstattungskonzept wurde sorgfältig durchdacht, alle Details sind auf langfristige Wertigkeit ausgerichtet. Jede Mieteinheit der Ladenbüros und Praxisflächen verfügt über große Fensterfronten, die viel Tageslicht ins Innere der modern ausgestatteten Räume lassen. Bodenkanäle für EDV- und Telefonleitungen, bildschirmgerechte Arbeitsplatzbeleuchtung und stuhlrollengeeignete, antistatische Bodenbeläge sind als Beispiel für das solide Interieur zu nennen. Teeküchen stehen ebenso zur Verfügung wie Personenaufzüge.



Tal 12 Flächenübersicht

EINZIGARTIGE Gelegenheit.
Am Puls der Innenstadt.

Tal 12

Fläche	Geschoss	Größe	Verfügbar ab
Büro 04	2. OG	298,99 m ²	nach Vereinbarung

Die vorgenannten Flächenangaben verstehen sich als ca. Maße.

Daten zum Energieausweis:

Energieverbrauchsausweis

Endenergiebedarf Wärme:

139,9 kWh/(m² * a)

Endenergiebedarf Strom:

196,3 kWh/(m² * a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung:

Fernwärme

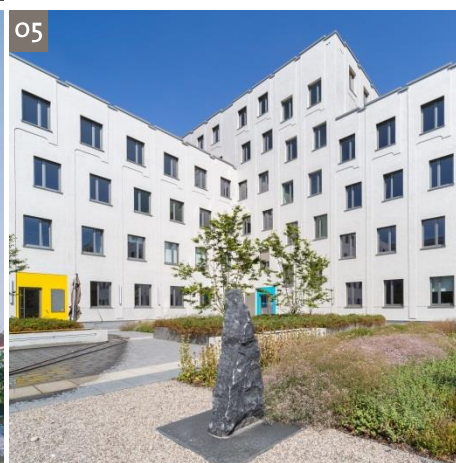
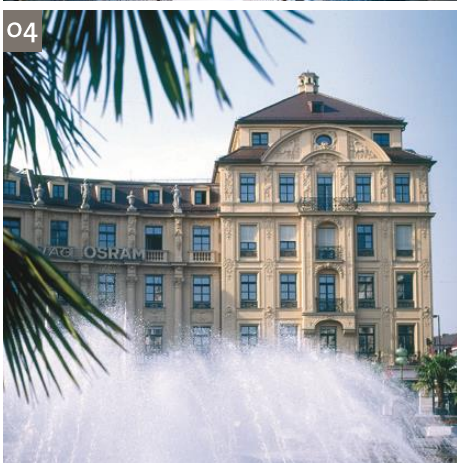
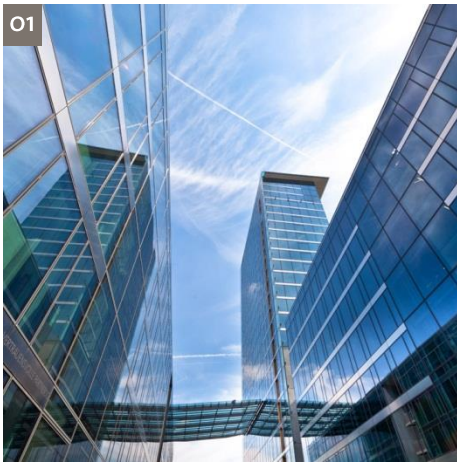


Tal 12 Mietpreise

Beste AUSSICHTEN.
Toplage zu angenehmen Preisen.

Fläche	Mietpreis
Büro, 2. OG	24,50 €/m ² /mtl.
Nebenkosten und Heizung	3,50 €/m ² mtl.
Archiv	6,50 €/m ² /mtl.
Tiefgaragenstellplätze	200,00 /mtl./Stellplatz

Die vorgenannten Preise verstehen sich jeweils zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer.



Bayerische Hausbau: Immobilien-Kompetenz aus einer Hand

Die Bayerische Hausbau ist eines der großen integrierten Immobilienunternehmen in Deutschland. Mit einem Immobilienportfolio im Wert von rund 2,5 Milliarden Euro nimmt sie nicht zuletzt in ihrem Stammmarkt München eine Spitzenposition ein. Rund 200 Mitarbeiter tragen zu diesem Erfolg bei. Die Bayerische Hausbau bündelt die Bau- und Immobilienaktivitäten der Schörghuber Unternehmensgruppe. Das Leistungsspektrum umfasst die Geschäftsfelder Projektentwicklung und Immobilien. Dazu gehören klassische Bauträgeraktivitäten, professionelles Asset- und Portfoliomanagement sowie Property Management für die eigenen Bestandsimmobilien. Die Bayerische Hausbau ist Teil der Schörghuber Unternehmensgruppe, die neben dem Bau- und Immobiliengeschäft auch in den Bereichen Getränke, Hotel und Seafood unternehmerisch tätig ist.

Referenzobjekte

- 01 | THE m.pire, München
- 02 | Hofgarten Palais, München
- 03 | Prinz 78, München
- 04 | Stachus Rondell, München
- 05 | RegerHof, München
- 06 | Kaufingerstraße 15, München

Bayerische Hausbau Immobilien GmbH & Co. KG | Denninger Straße 165 | 81925 München
Telefon +49 89 9238-238 | Telefon +49 89 9238-542 | vermietung-gewerbe@hausbau.de | www.hausbau.de
Schörghuber Unternehmensgruppe