LEITWERK

Eine Immobilie im Management der Real I.S.

DAS LEITWERK

START FREI
FÜR IHR
ERFOLGREICHES
BUSINESS!

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

PULSIERENDE METROPOLE

GRÜNES UMFELD

Mit 1,6 Millionen Einwohnern ist München nach Berlin und Hamburg die drittgrößte Stadt in Deutschland. Prägend ist ihre große kulturelle Vielfalt, Weltoffenheit und die einladenden, großzügigen Grünflächen – einfach pure Lebensqualität.

München ist eine lebendige Metropole, die für ihre unnachahmliche Mischung aus Tradition und Moderne bekannt ist. Sie besitzt sowohl eine reiche Geschichte, verfügt aber auch als führender IT-Standort über internationales Renommee. Eine niedrige Arbeitslosenquote sowie ein breites Spektrum an Wirtschaftsbranchen machen die bayerische Landeshauptstadt für viele attraktiv, die hier spannende Arbeitsfelder in Unternehmen und Forschungseinrichtungen finden oder zum Studium an eine der namhaften Hochschulen kommen.

Viele Gründe für ein innovatives Startup, eine Institution oder Gesellschaft hier durchzustarten. Am besten nahe dran am Geschehen: im Leitwerk. Wir haben Platz für Ihre Ideen!

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

DIE STADT DER VIELEN CHANCEN

AUCH FÜR SIE!

Rund 6,2 Millionen Einwohner leben in der Metropolregion München, die aus ca. 27 Landkreisen und 6 kreisfreien Städten besteht. Die City ist Zentrum für Kultur, Politik, Wissenschaften und Medien. Fünf DAX-Konzerne haben hier ihren Sitz: die Allianz, BMW, Munich Re, Siemens und MTU Aero Engines. Inmitten dieser wirtschaftlichen „Schwergewichte", flankiert von den günstigen Faktoren für eine hohe Lebensqualität, bietet Ihnen das Leitwerk alles weitere, was es für ein erfolgreiches Business an einem der attraktivsten und ökonomisch stärksten Regionen Deutschlands braucht.

Wir freuen uns auf Ihren innovativen Beitrag!

LEITWERK

Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt

ZENTRUMSNAH GÜNSTIG GELEGEN

Der Standort zeichnet sich aus durch die unmittelbare Nähe zum Münchener Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

VERKEHR

München ist eine zentrale Verkehrs- und Transportdrehscheibe nach Mittel-, Ost- und Südosteuropa. Mit dem Hauptbahnhof als dem zweitgrößten Passagierterminal Deutschlands verfügt die Stadt über eine ausgezeichnete Bahnanbindung und ein besonders gut ausgebautes Straßennetz.

FREIZEIT

München ist bekannt für seine Genusskultur und südliche Lebensart. Sportvereine wie der FC Bayern München und Kulturveranstaltungen wie das Oktoberfest genießen internationalen Status. Sowohl die zahlreichen grünen Oasen in der Stadt als auch die Nähe zu den Alpen bieten zahlreiche Erholungsziele.

MENSCHEN

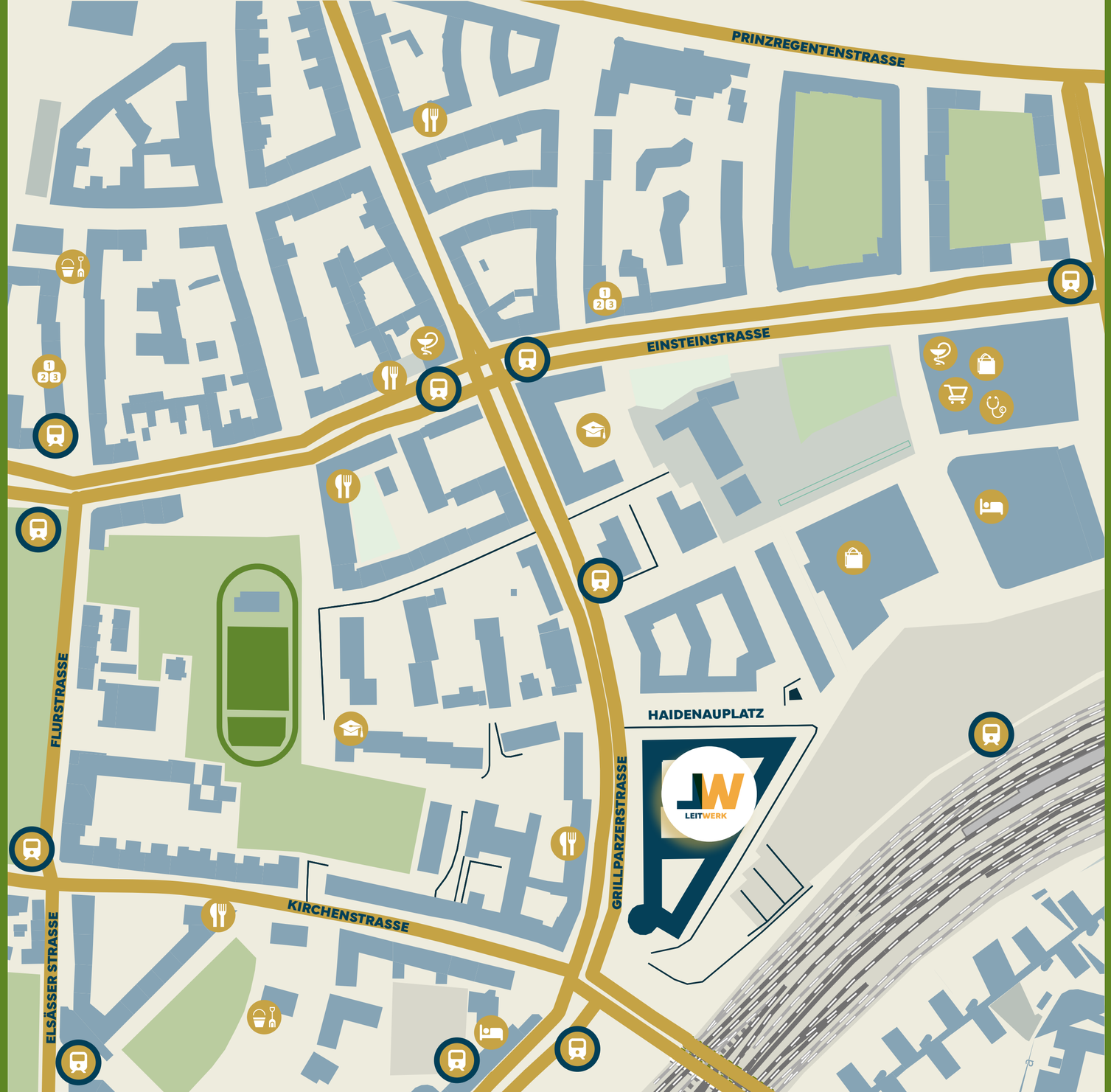
Die Landesmetropole verfügt über ein großes Fachkräftepotenzial. In keiner anderen Stadt liegt der Anteil der Hochqualifizierten (Akademikerquote) höher. Auch aus dem Ausland zieht es viele gut ausgebildete Menschen in die Isarmetropole. Ebenso zählt die Kaufkraft in der Region zu den höchsten bundesweit.

FORSCHUNG

Die City gilt als renommierter Wissenschaftsstandort. Hier haben eine Vielzahl von Forschungsinstituten, darunter sowohl universitäre als auch außeruniversitäre Einrichtungen wie die Max-Planck-Gesellschaft und die Fraunhofer-Gesellschaft, sowie zahlreiche weitere wissensorientierte Unternehmen ihren Platz gefunden.

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

Schloss Nymphenburg
(12 km/38 min.) Auto
Englischer Garten
(4 km/11 min.) Auto
Tram/Busse
Haidenauplatz
(150 m/3 min.) zu Fuß
Prinzregentenstraße
(1,4 km/4 min.) Auto
Flughafen München
(33 km/38 min.) Bus/S-Bahn
Allianz Arena
(14 km/27 min.) Auto
Bayrische Staatsoper
(3,5 km/12 min.) Auto
Isarstrand
(2,5 km/11 min.) Auto
LEITWERK
Autobahnanschluss A94
(2,5 km/10 min.) Auto
S-Bahnhof Leuchtenbergring
(0,6 km/8 min.) zu Fuß
Hofbräuhaus München
(4 km/15 min.) Auto
Deutsches Museum
(2,5 km/10 min.) Auto
S- und U-Bahn
Anschluss Ostbahnhof
(0,9 km/12 min.) zu Fuß
Tierpark Hellabrunn
(6 km / 19 min.) Auto
Hauptbahnhof München
(7 km/15 min.) Bus und S/U-Bahn



- Supermarkt
- Geschäft/Service
- Restaurant
- Kita
- Schule
- ÖPNV
- Apotheke
- Arzt
- Park
- Spielplatz
- Hotel

LEITWERK

Start

Intro

Makro

Mikro

Gebäude

Grundrisse

Ausstattung

Highlights

Kontakt

MODERNES OFFICE-KONZEPT
FLEXIBLE NUTZUNGS-STRUKTUR

Der im Jahr 2000 errichtete Bürokomplex – gelegen zwischen den Münchener Stadtteilen Haidhausen und Berg am Laim – steht mit seinem Namen „Leitwerk" für eine attraktive Architektur. Die ansprechend gestaltete und mit Naturstein ausgelegte barrierefreie Eingangshalle gewährt einen ersten repräsentativen Eindruck, der in den Büros fortgeführt wird. Die flexible Nutzungsstruktur mit Einheiten ab ca. 280 m² ist ideal geeignet für alle gängigen Bürokonzepte wie bspw. Open Space, Kombi- oder Einzelbüros. Großzügige Fensterelemente sorgen für offene, helle Räumlichkeiten, begrünte Innenhöfe dienen als Kommunikationstreffpunkte und Ruheoasen.

In Sachen Modernität kann das Leitwerk auch als Green Building punkten: Das Gebäude ist nach dem BREEAM-Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen mit der Gesamtbewertung „gut" ausgezeichnet.

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

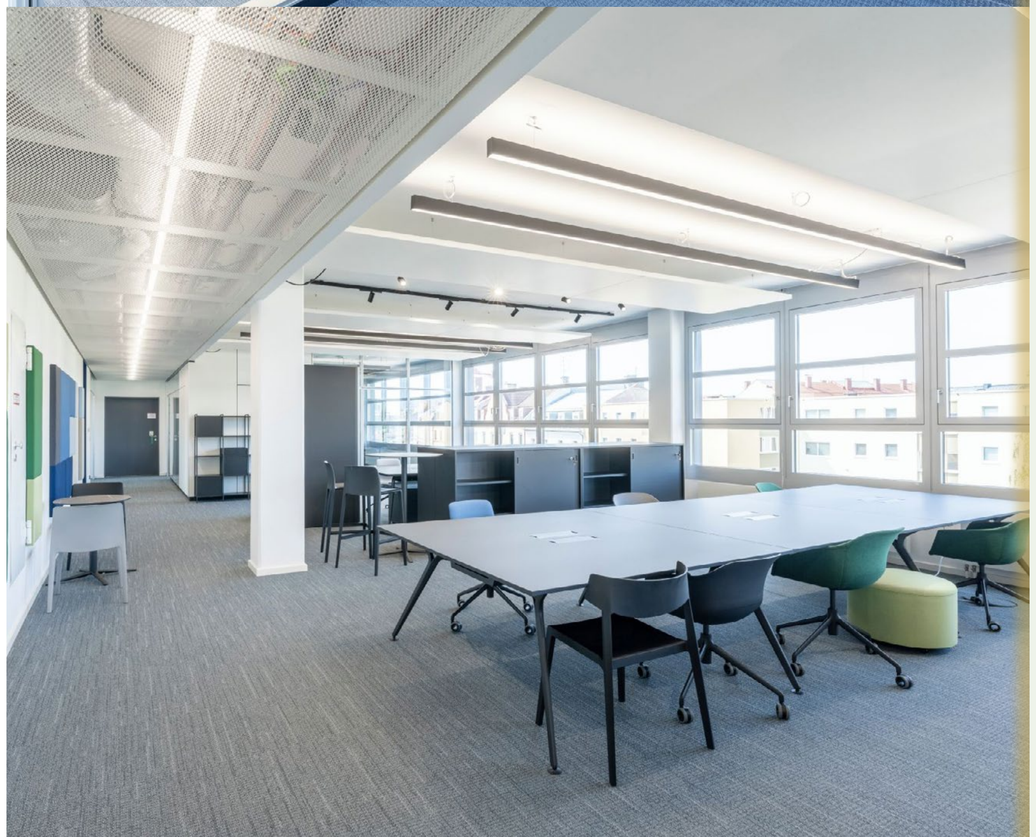
MODERNES OFFICE-KONZEPT

ANGENEHMES ARBEITEN

Das Leitwerk verfügt über insgesamt ca. 38.200 m² vermietbare Flächen. Dazu zählen 33.618 m² Bürofläche, (EG – 5.OG), 1.334 m² Gastronomiefläche im EG und 3.250 m² Lagerfläche (UG 1 und 2). Die besonderen Vorteile der Büroflächen liegen in der flexiblen Raumaufteilung durch Wandanschlussmöglichkeiten in allen Ausbaurastern, bzw. hochwertigen, individuell anpassbaren Trennwandsystemen. Sämtliche Büroräume und Büroflure sind mit Doppelböden versehen, die entsprechenden Hohlräume nehmen die Versorgungsleitungen wie Elektrokabel, Datenkabel u.v.m. auf.

Für die Mittagspause oder einen Snack zwischendurch verköstigt das einladende Restaurant „Leonardi" im Erdgeschoss seine Gäste mit frischen Gerichten.

Die beiden Untergeschosse beherbergen neben den Lagerflächen eine Tiefgarage mit 396 Auto-Stellplätzen und eine Fahrradstation.



Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

MIET-
FLÄCHEN

5. Obergeschoss

4. Obergeschoss
(1.021 m²)

3. Obergeschoss
(2.522 m²)

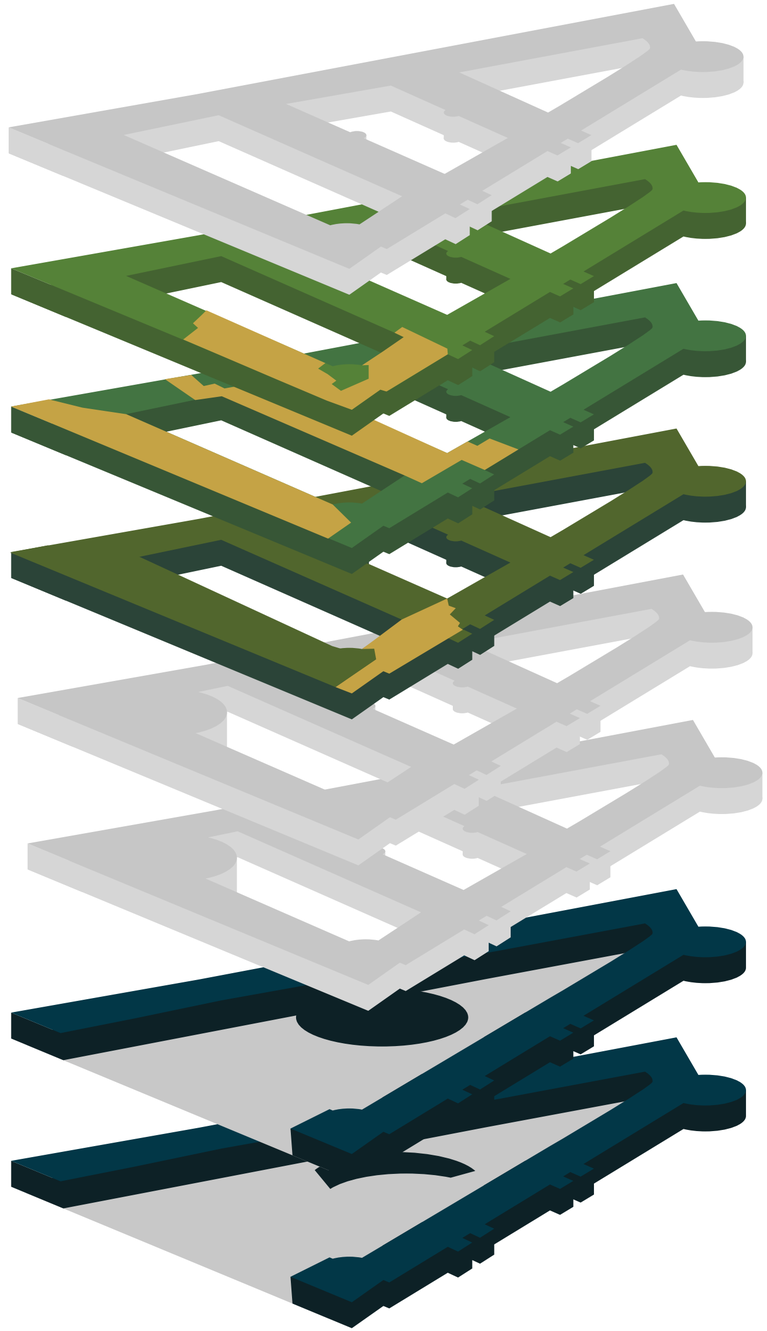
2. Obergeschoss
(413 m²)

1. Obergeschoss

Erdgeschoss

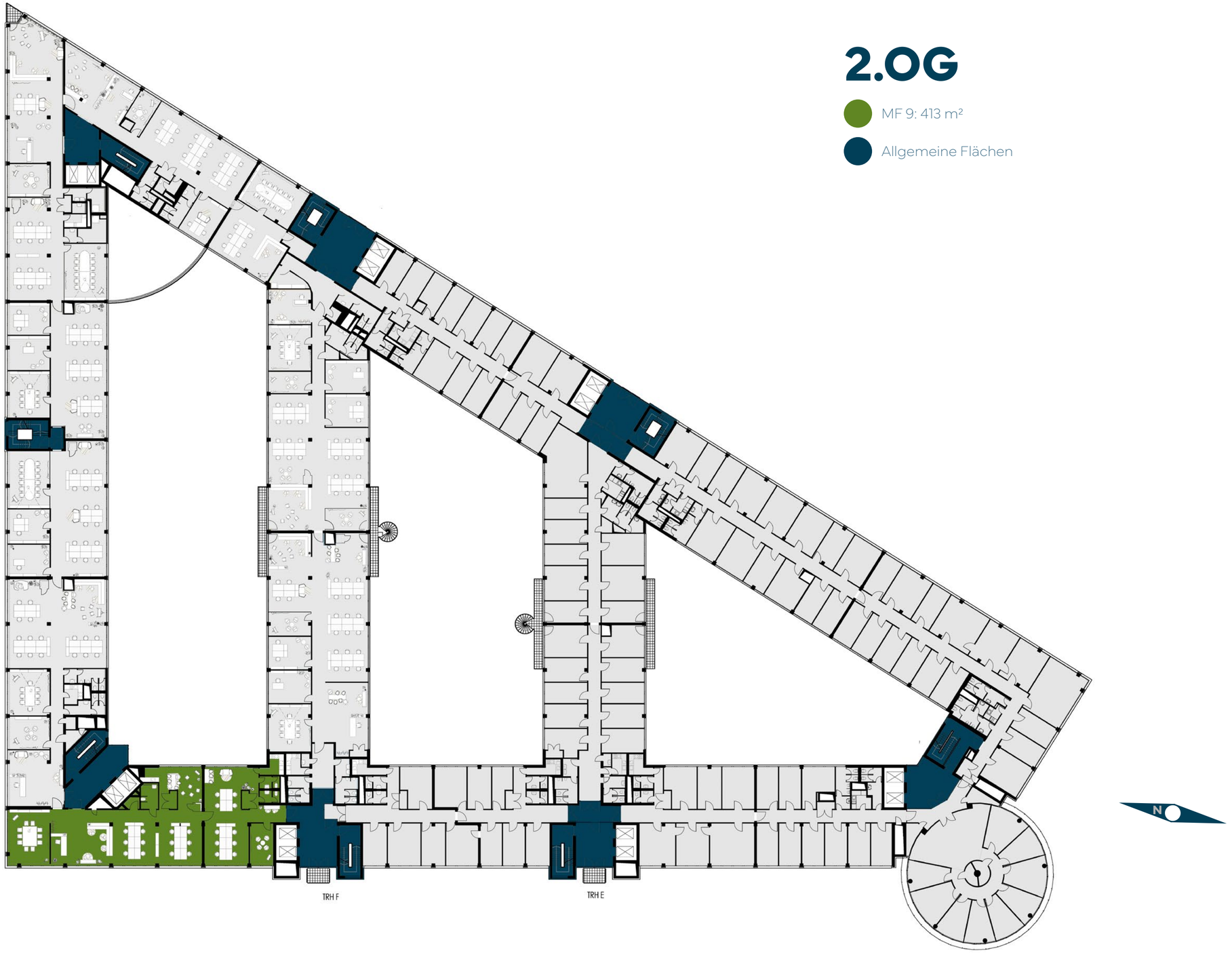
1. Untergeschoss

2. Untergeschoss

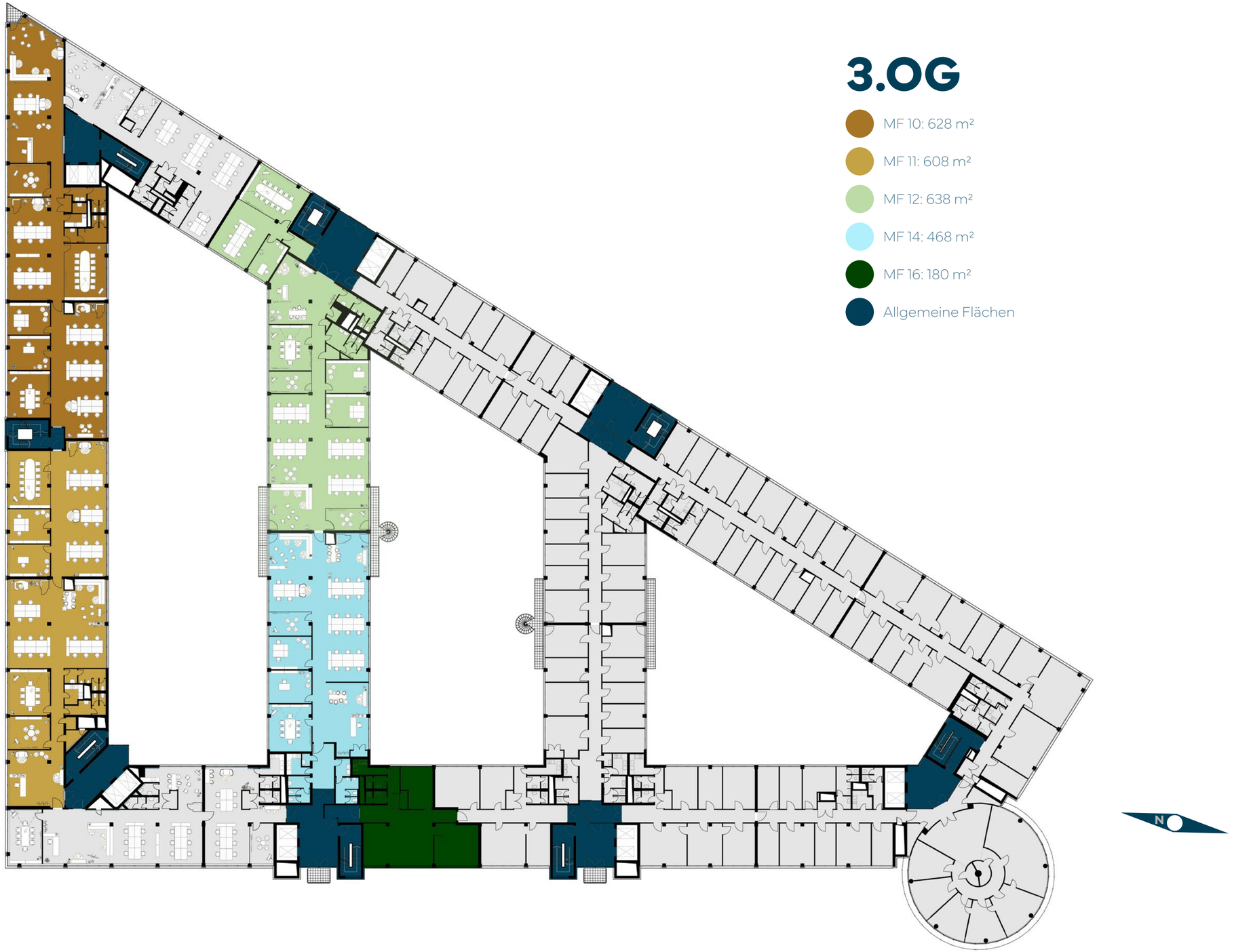


2.OG

- MF 9: 413 m²
- Allgemeine Flächen



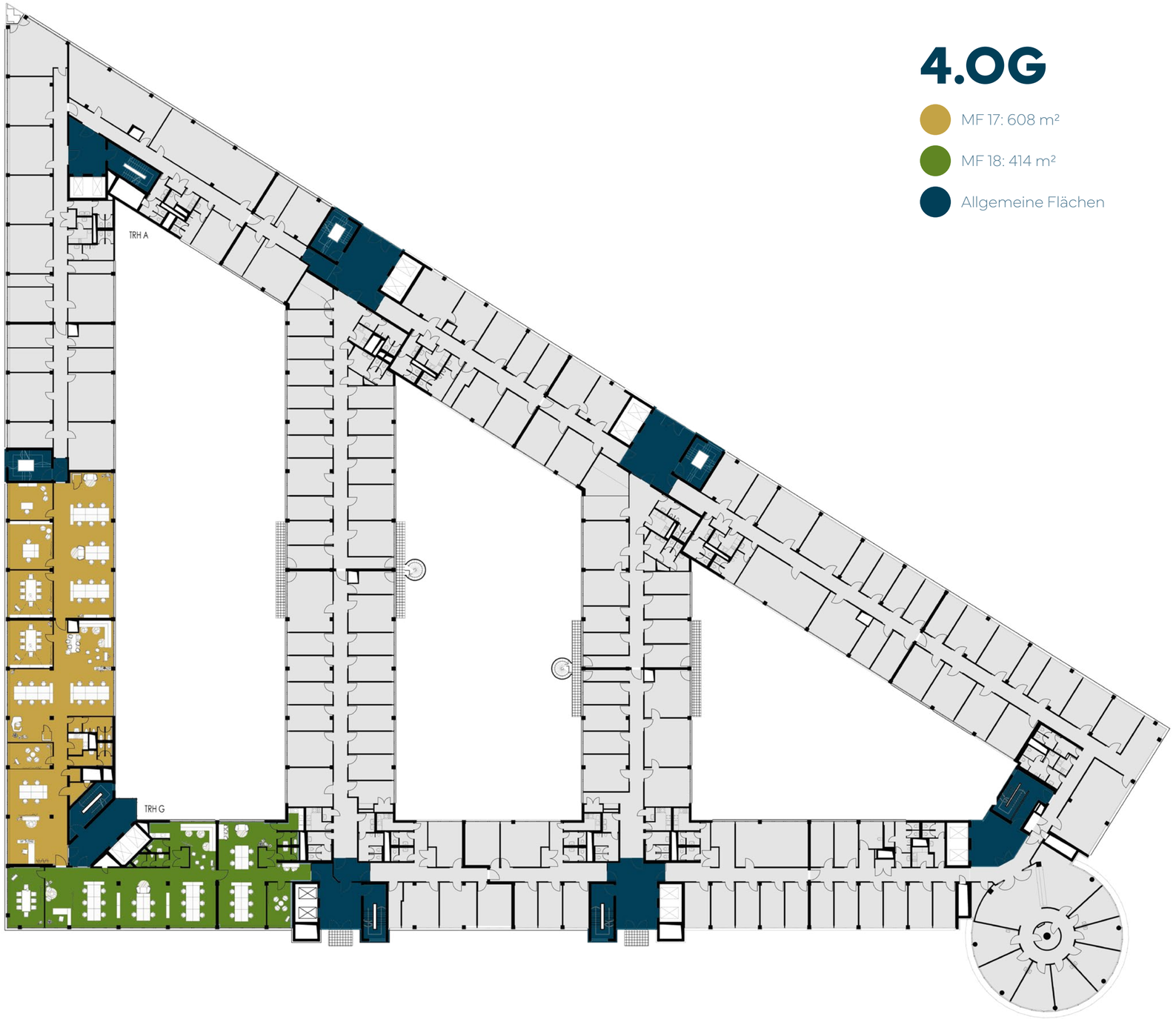
Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt



3.OG

- MF 10: 628 m²
- MF 11: 608 m²
- MF 12: 638 m²
- MF 14: 468 m²
- MF 16: 180 m²
- Allgemeine Flächen

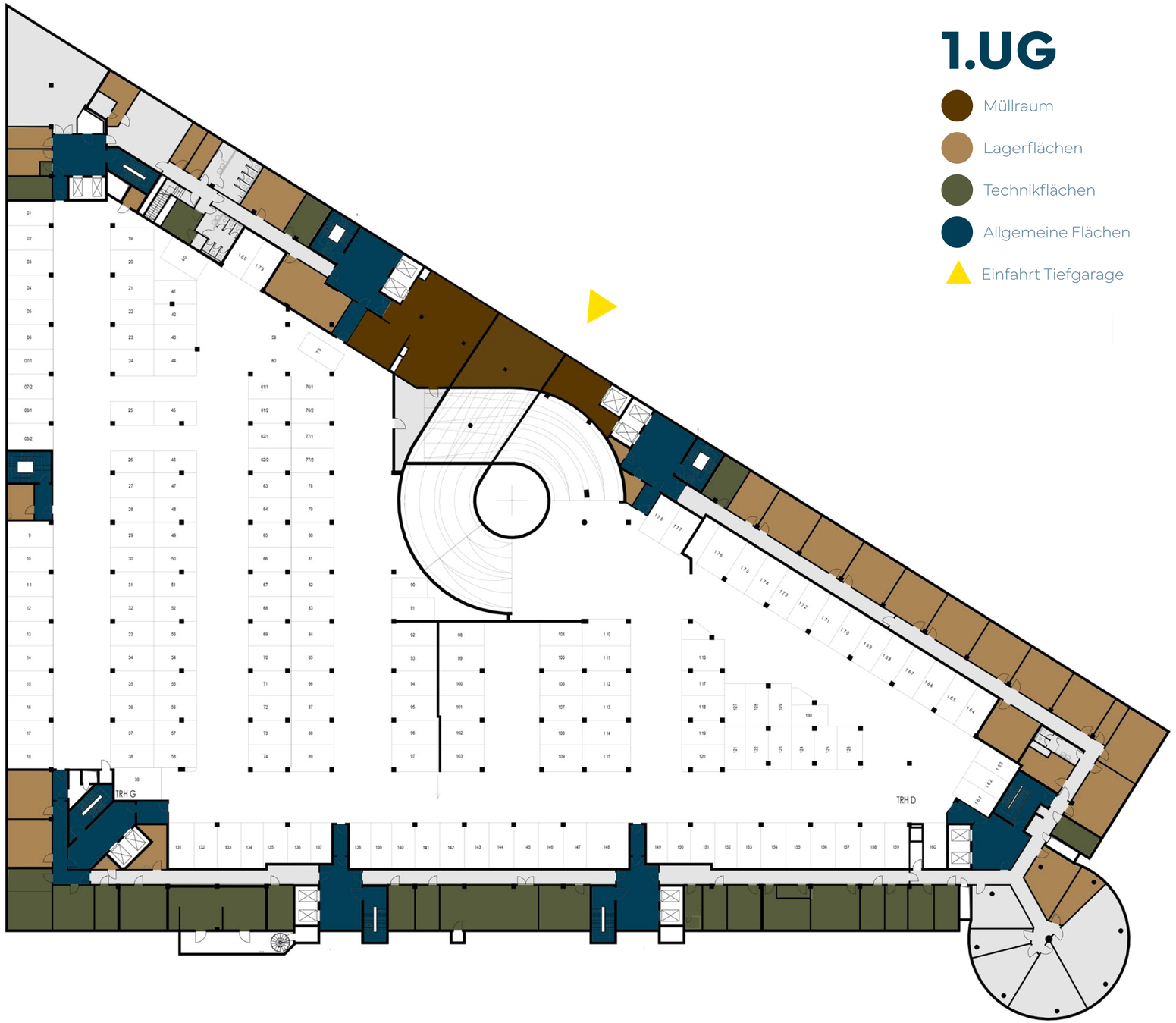
Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt



4.OG

- MF 17: 608 m²
- MF 18: 414 m²
- Allgemeine Flächen

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

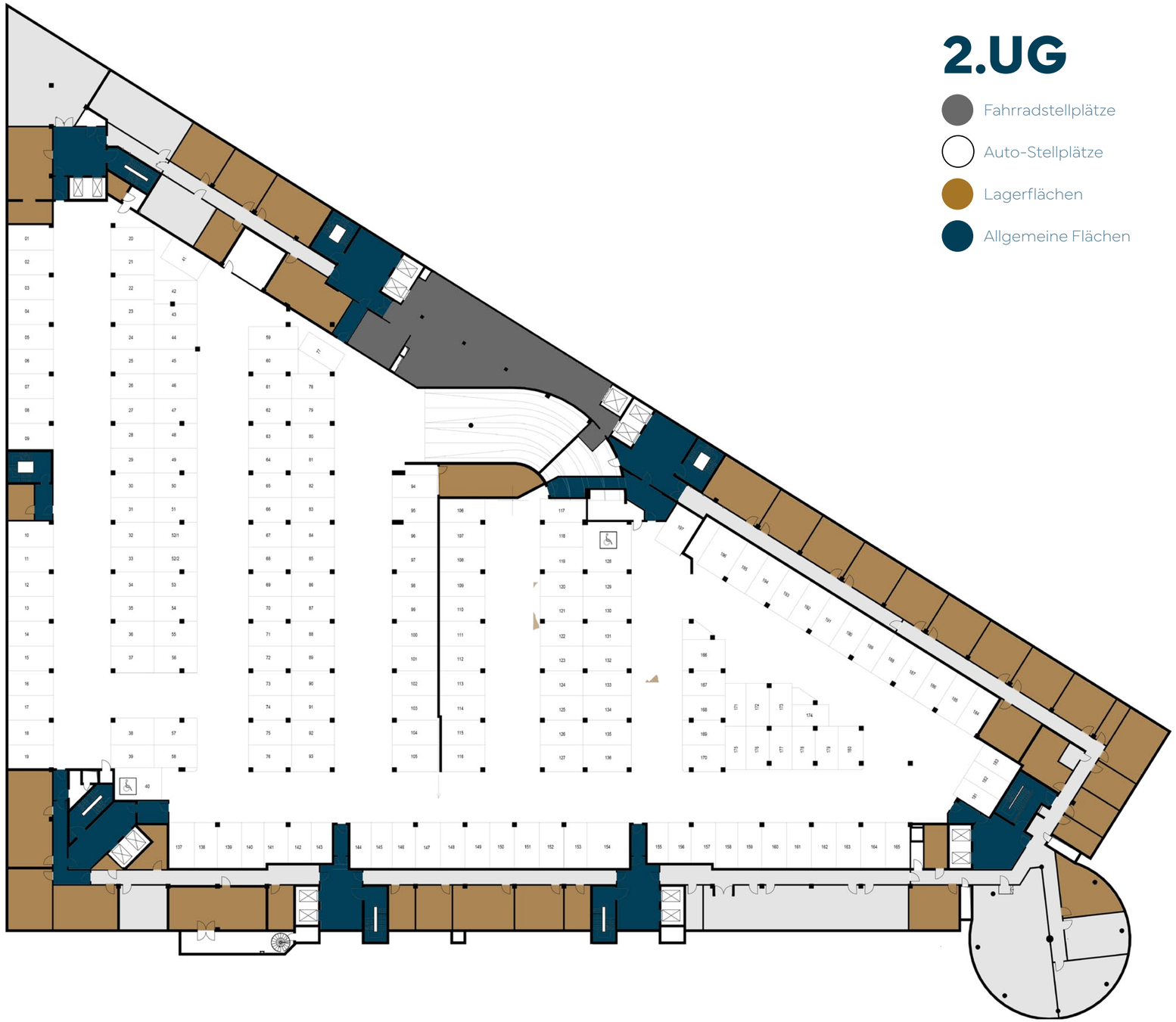


1.UG

- Müllraum
- Lagerflächen
- Technikflächen
- Allgemeine Flächen
- Einfahrt Tiefgarage

LEITWERK

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt



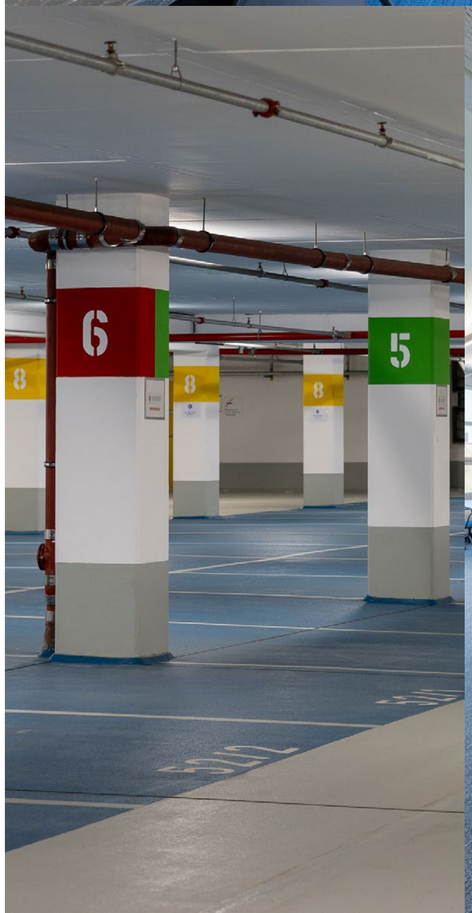
2.UG

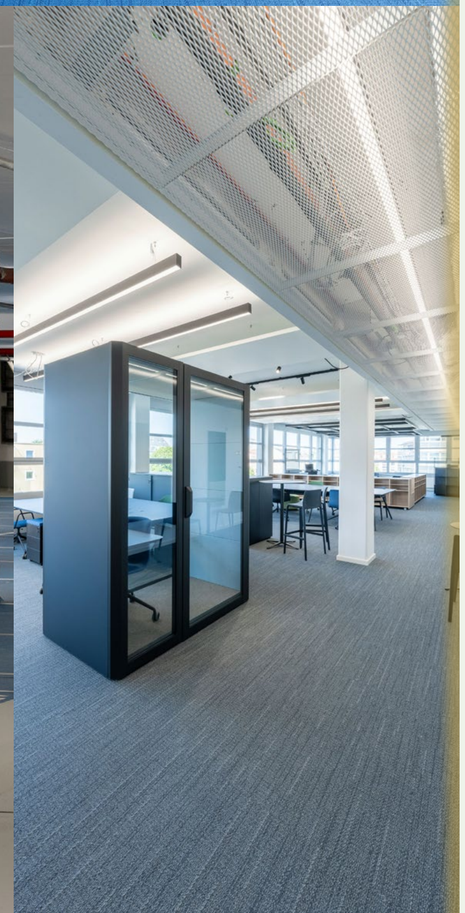
- Fahrradstellplätze
- Auto-Stellplätze
- Lagerflächen
- Allgemeine Flächen

FREUNDLICHE ATMOSPHÄRE
WERTIGE AUSSTATTUNG

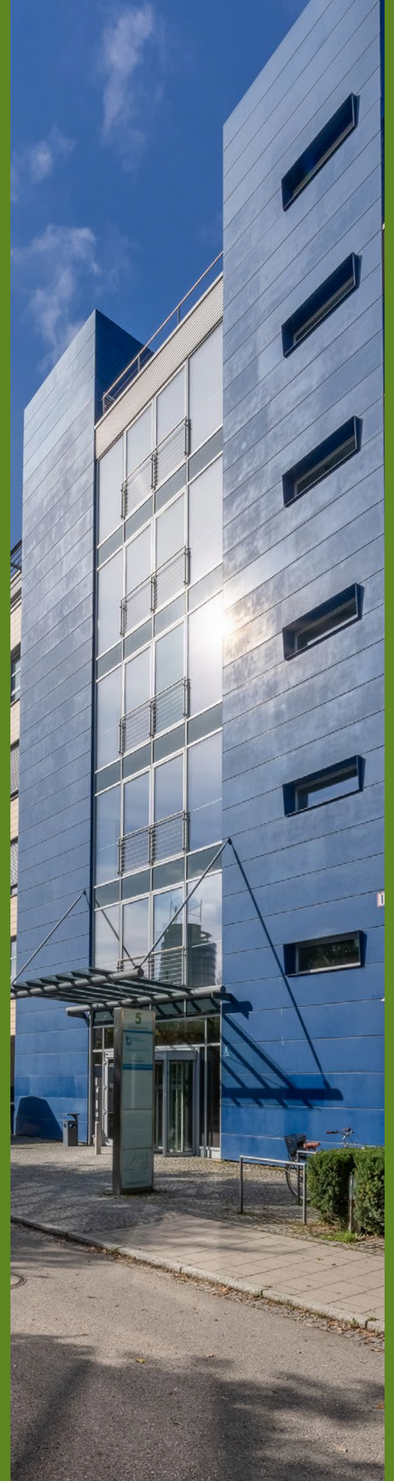
Unternehmen unterliegen einem ständigen Wandel ihrer Unternehmensprozesse und Arbeitsabläufe. Das Leitwerk bietet mit einer zeitgemäßen und modernen Ausstattung alle Möglichkeiten, um den Bedürfnissen der Mitarbeitenden entgegenzukommen und ihren Komfort zu steigern. In jeder Einheit ist eine eigene Bedarfsinfrastruktur mit WCs und Teeküche vorhanden. Die WC-Anlagen verfügen über eine wertige Komplettausstattung. Der Lichteinfall über den bodentiefen Fenstern lässt sich über den außenliegenden, elektrisch angetriebenen Sonnenschutz steuern. Die Be- und Entlüftung erfolgt auf natürliche Weise über sich öffenbare Fenster. Eine Kühlung der Büroflächen ist optional auf Mieterwunsch umsetzbar. Die Beheizung der Räume erfolgt entlang der Fassade mit Plattenheizkörpern und in Bereichen mit bodentiefen Fenstern mit Unterflur-Konvektoren.

Die Tiefgarage ist über Aufzuganlagen mit allen Stockwerken verbunden und bietet auf 2 Etagen 396 Fahrzeugen Platz. Im 2. Untergeschoss ist ebenso eine Fahrrad-Station vorhanden.





Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt



HIGH-LIGHTS

AUSSTATTUNG UND BAUBESCHREIBUNG

- Repräsentative Empfangshalle
- Ansprechende Lobbyfläche als Begegnungszone
- Begrünter Innenhof
- Flexible Nutzungs-Struktur mit Einheiten ab ca. 280 m²
- Bis zu rund 3.022 m² zusammenhängende Geschoss-fläche im 2. & 3. OG anmietbar
- Klassische Bundtiefen und klar strukturierte Mietflächen
- Eigene Bedarfsinfrastruktur (WCs, Teeküchen) in jeder möglichen Nutzungseinheit vorhanden
- Fahrradstation im UG
- Tiefgarage mit 396 Pkw-Stellplätzen
- Gastronomie im Erdgeschoss („Leonardi“)
- Flexible Flächen, in denen jedes zeitgemäße Raum- und Designkonzept umsetzbar ist
- Doppelböden in allen Büroräumen und Bürofluren mit textilem Oberbelag
- EDV-Verkabelung bis zur Nutzungseinheit
- Sehr gute digitale Konnektivität im gesamten Gebäude
- Grund- und Arbeitsplatzbeleuchtung
- Flexibles Achsraster von 1,35 m lässt die Implementierung aller gängigen Bürokonzepte wie bspw. Open Space, Kombi- oder Einzelbüro zu
- Gesamtes Gebäude barrierefrei zugänglich
- Natürliche Be- und Entlüftung
- Kühlung und mechanische Be- und Entlüftung optional möglich
- Heizung: Plattenheizkörper und Unterflur-Konvektoren, raumweise steuerbar

ENERGIE UND RAUMKLIMA

- Green Buildung Zertifizierung (BREEAM)
- Energie- und ressourcenschonendes Gebäudekonzept
- Wärmeversorgung mit Fernwärme
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch)
- Abluftanlagen für die Tiefgarage sowie die WC-Schächte

SONSTIGES

- Sehr gute und schnelle Erreichbarkeit des Münchner Flughafens sowie der Münchner Innenstadt
- Gute Zugänglichkeit der einzelnen Miet-bereiche dank mehrerer Gebäudeeingänge
- Exzellente Anbindung an öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetze über den Münchner Ostbahnhof
- Auffahrt zur A 94 nur 10 Minuten entfernt
- Optimal mit dem Pkw und ÖPNV zu erreichen
- Etablierter, innenstadtnaher Bürostandort mit direkter Verbindung zu Universität, Hoch-schule und Institutsstandorten
- Zahlreiche Hotels, Restaurants, Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt

KONTAKT

Real I.S.

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien
Assetmanagement

Stephan Anderl
Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München
Telefon +49 89 489 082 165
Mobil +49 176 199 19 118
Fax +49 89 489 0827 159
stephan.anderl@realisag.de
www.realisag.de
www.das-leitwerk.de

Disclaimer:
Alle schriftlichen und grafischen Angaben in diesem Dokument erfolgen ohne Gewähr der Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität seitens der Real I.S. AG bzw. des Eigentümers und stellen keine Rechts- oder Anlageberatung dar. Gleiches gilt für alle für die Real I.S. AG tätigen externen Berater in Zusammenhang mit dem Projekt „Leitwerk". Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass in diesem Dokument enthaltene Ausstattungsbeschreibungen, Grafiken, Skizzen, Fotos oder ähnliche Darstellungen (gemeinsam »Darstellungen«) teilweise Anschauungsbeispiele darstellen. Das tatsächliche Ergebnis des Projekts kann hiervon in Einzelfällen abweichen. Außerdem können durch die Mieter selbst anzuschaffende Gegenstände in den Darstellungen enthalten sein. Darüber hinaus können manche Darstellungen bauliche und architektonische Details enthalten, die sich entweder bereits aufgrund von behördlichen Auflagen oder Umplanungen geändert haben oder sich in Zukunft noch ändern können. In keinem Fall besteht seitens der Real I.S. AG bzw. des Eigentümers eine Umsetzungspflicht bzw. eine Gewährleistungspflicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erwähnten bzw. gezeigten Darstellungen. Soweit in den zuvor dargestellten Informationen, Prognosen, Einschätzungen, Meinungen oder Erwartungen geäußert oder Zukunftsaussagen getroffen werden, können diese Aussagen mit bekannten sowie unbekannten Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren behaftet sein, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse des Projektes „Leitwerk" wesentlich abweichen. Generell besteht für alle Empfänger dieser Broschüre eine Verschwiegenheitsverpflichtung bezüglich aller Inhalte dieser Broschüre und hinsichtlich der Kenntnisse an und über das Projekt „Leitwerk".

LEITWERK

Start
Intro
Makro
Mikro
Gebäude
Grundrisse
Ausstattung
Highlights
Kontakt