







# **ALPENBLICK**

Auf der Dachterrasse mit Aussicht bis in die Berge befinden sich ein Dachgarten der zum Verweilen einlädt sowie eine moderne Multifläche die für Konferenzen, Schulungen und als Eventlocation nutzbar ist.

# KFW40-STANDARD

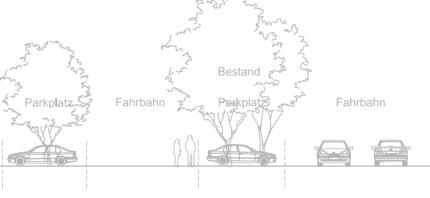
Durch seine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise leistet der Neubau einen Beitrag zum Klimaschutz.

# ZENTRALE LAGE

Mit Auto, Rad oder MVV ist das Gebäude sehr gut zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kitas, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten.

# BÜROS UND PRAXEN NACH IHREN WÜNSCHEN PROVISIONSFREI DIREKT VOM VERMIETER

Egal ob Sie eine ganze oder eine Teil-Etage mieten wollen: Sie können die lichtdurchfluteten Büroflächen ganz nach Ihrem Bedarf einteilen und individuell gestalten. Die flexible Raumaufteilung eignet sich auch perfekt für medizinische Versorgungszentren oder Arztpraxen. In der Tiefgarage stehen ausreichend Parkplätze sowie Lademöglichkeiten für Elektroautos und -fahrräder zur Verfügung.



20,50 €

3,90 €

4.500 m<sup>2</sup>

200 m<sup>2</sup>

MTL. MIETE / M<sup>2</sup>

BETRIEBSKOSTEN / M<sup>2</sup>

GESAMTFLÄCHE

TEILBAR AB

# 1.UG Parkplatz Fahrbahn 1.UG 1.UG 2.UG 7.85

4.0G

3.OG

2.OG

+24.00 \(\sigma\)

+16.00 <u>V</u>

+12.00 \(\sqrt{2}\)\_\_\_\_\_

### VERFÜGBARE FLÄCHEN

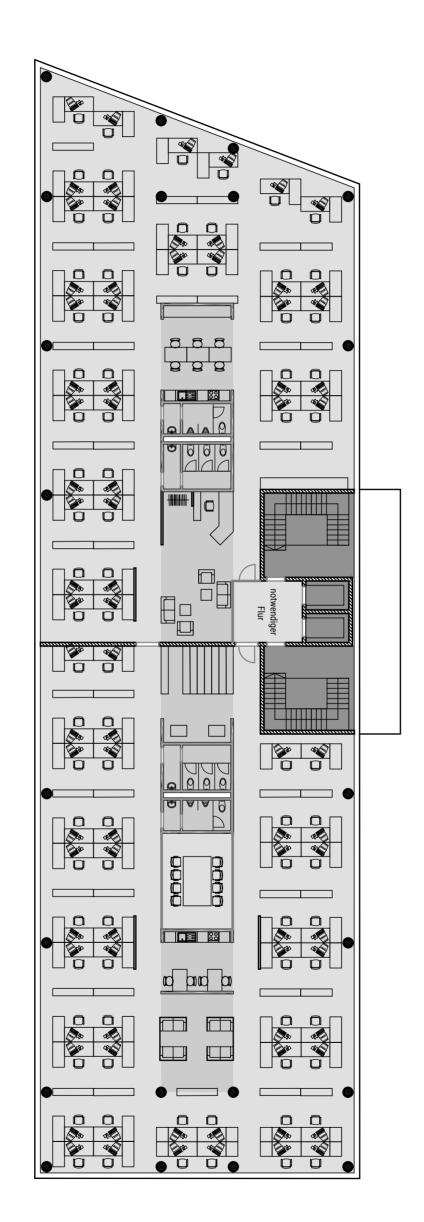
Etage	Status	Fläche
Erdgeschoss: Einzelhandelsfläche	Vermietet	
1. OG	Vermietet	
2. OG	Verfügbar*	753 m² **
3. OG	Verfügbar*	1.038 m <sup>2</sup> **
4. OG	Verfügbar*	1.038 m <sup>2</sup> **
DG: Konferenzräume und Eventlocation zur individuellen Anmietung	Verfügbar*	234 m² plus Dachterrasse

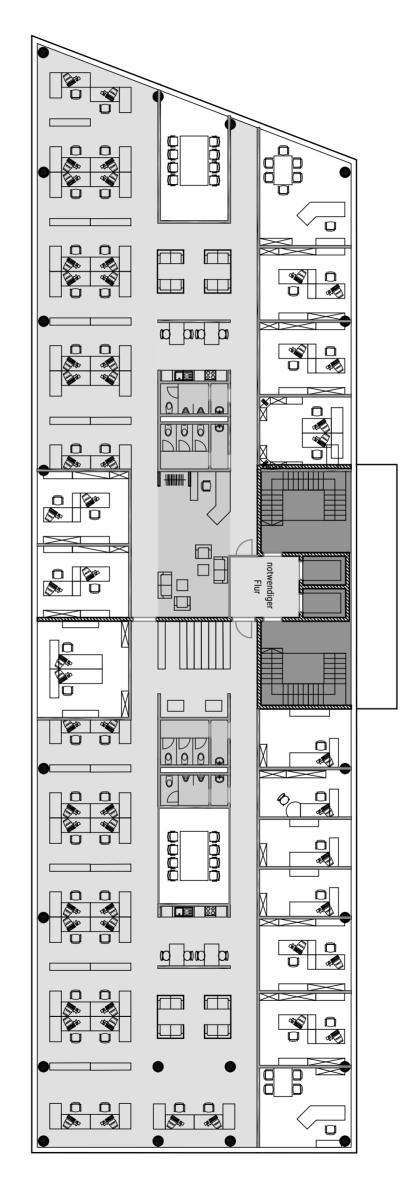
<sup>\*</sup> Preis ab 20,50 € / m² zzgl. Betriebskosten von ca. 3,90 € / m²

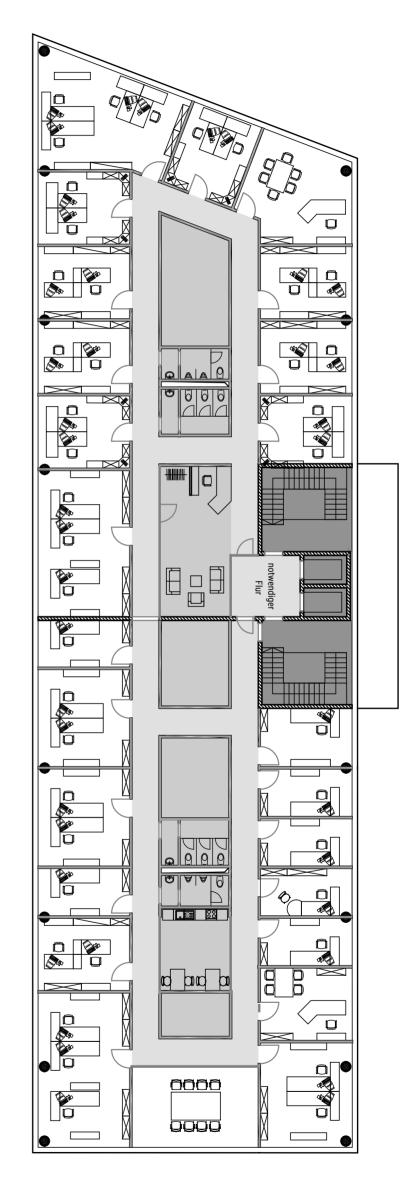
<sup>\*\*</sup> inklusive Nebenräume, teilbar in 4 Flächen ab 200 m²



# BEISPIELHAFTE AUFTEILUNGEN







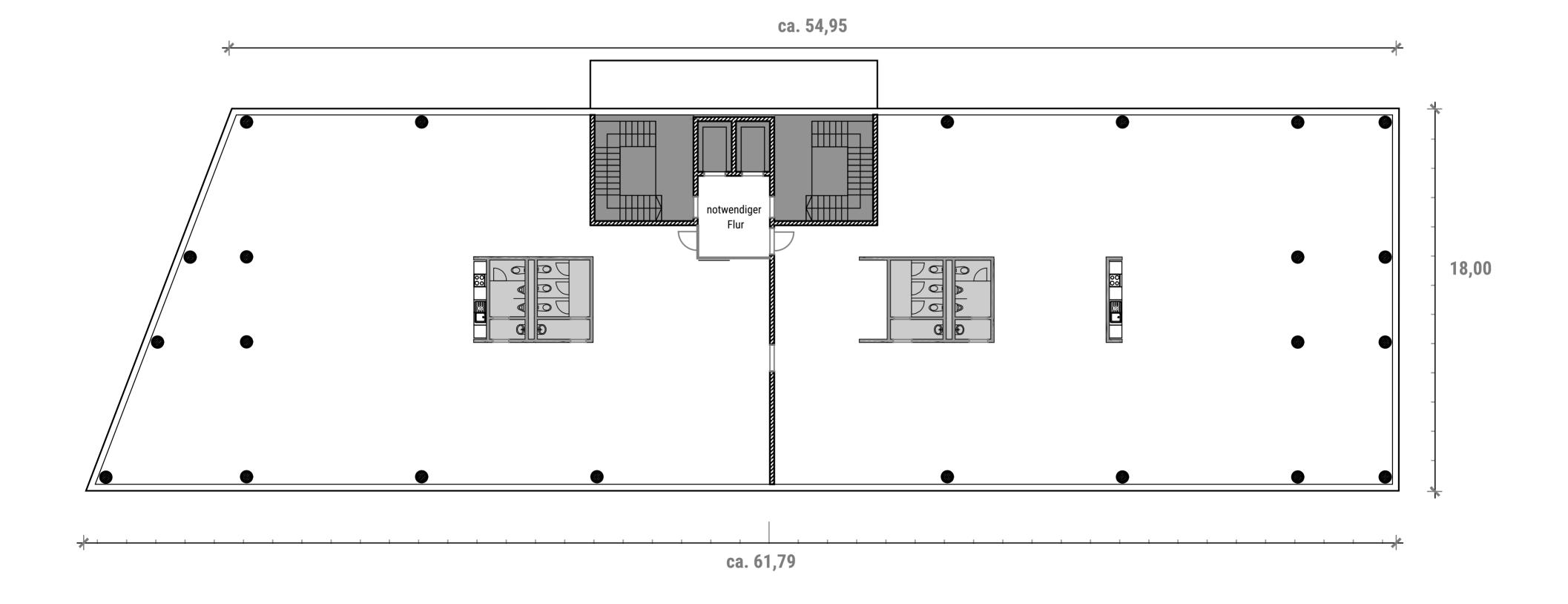
OPEN SPACE BÜRO KOMBIBÜRO MIT OPEN SPACE AREA

EINZEL- UND MEHRPERSONEN-BÜROS

# VIEL PLATZ FÜR IHRE IDEEN



Eine Etage hat 1.038 m², inklusive Nebenräume. Teilbar in 4 Flächen ab 200 m².



# NACHHALTIGKEIT



# GEBAUT NACH NEUESTEN ÖKOLOGISCHEN STANDARDS

Das MEG<sup>31</sup> ist ein "KfW 40 Effizienzhaus" mit besonders niedrigem Energiebedarf. Dafür sorgen u.a. die hauseigene Photovoltaikanlage, die Wärmerückgewinnung über die Lüftung und die Betonkernaktivierung, die automatisch Kälte und Hitze reguliert. Der Dachgarten speichert Wasser, filtert Staub und Lärm und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. So trägt jeder zukünftige Mieter automatisch seinen Teil zum Klimaschutz bei.

















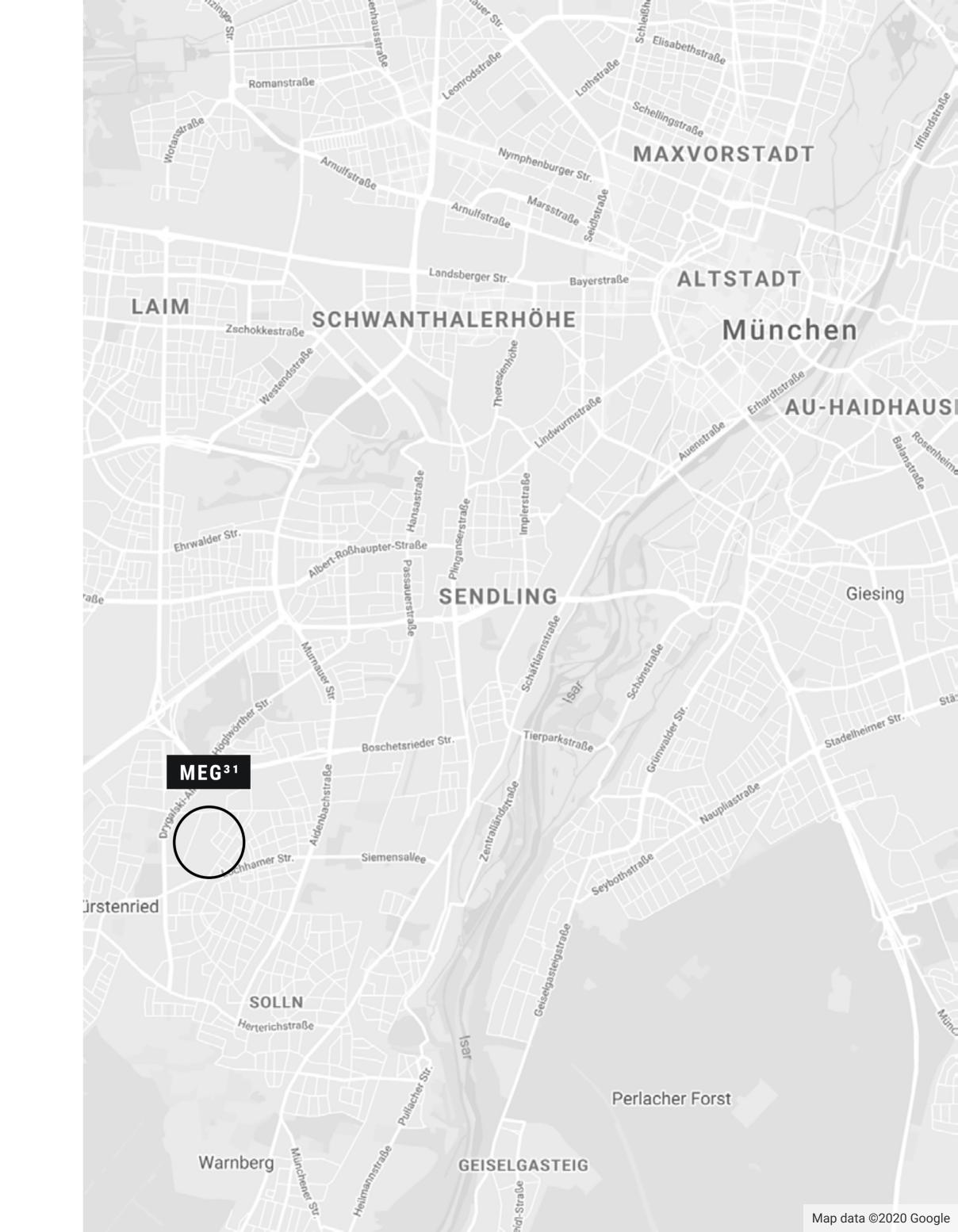




# **OPTIMAL GELEGEN**

Das MEG<sup>31</sup> befindet sich im südlichen München, zwischen Drygalski-Allee und Lochhamer Straße. Zwei U-Bahnhöfe der Linie U3 sind fußläufig erreichbar, von dort aus ist man in einer knappen Viertelstunde am Marienplatz. Mehrere Buslinien fahren direkt vor der Tür ab. Durch die 2 km entfernte Autobahn A95 ist das Gebäude auch für Autofahrer gut angebunden. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in 45 Minuten.

Ein weiterer Vorteil des Standortes: Die unmittelbare Nähe des südlichen Münchner Umlandes mit seinen Bergen, Seen und Kulturlandschaften. So ist man beispielsweise am Starnberger See in einer guten halben Stunde.





### MIT DEM RAD ZUR ABEIT? KEIN PROBLEM!

Von der Meglingerstraße 31 ist man in wenigen Minuten im Münchner Radlnetz, über das man abseits von Hauptverkehrsstraßen ins Zentrum gelangt.



### FAMILIENFREUNDLICHE INFRASTRUKTUR

Ideal für Mitarbeiter mit Kindern: Rund um das Gebäude befinden sich mehrere Kinderkrippen, Kindertagesstätten und Kindergärten.



## IN 5 MINUTEN ZUM NÄCHSTEN FITNESSSTUDIO

Im Fitnessstudio ums Eck kann man sich vor oder nach der Arbeit sportlich betätigen. Fürs After-Work Joggen eignet sich der nahegelegene Südpark.



# ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR BUSINESSPARTNER

Mehrere Hotels für Geschäftskunden befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter das neue 4-Sterne Hotel M-Suites auf dem ehemaligen Siemensgelände.



### **EINKAUFEN VON DER ARBEIT AUS**

Im Umkreis befinden sich zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, z.B. Discounter, Biomarkt, Drogeriemarkt, Tierfachhandel oder Baumarkt.



### STRESSFREI PARKEN UND AUFLADEN

Die hauseigene Tiefgarage ist großzügig geschnitten und bietet 166 Parkplätze auf zwei Ebenen sowie 10 Ladestationen für E-Autos oder E-Bikes.

# IHR KONTAKT ZU UNS.

Falls Sie noch Fragen haben oder sich mit uns in Verbindung setzen wollen, kontaktieren Sie uns gerne!





RUFEN SIE UNS AN

SCHREIBEN SIE UNS

Diana Koch

089 - 457 692 312 | 0176 - 550 007 73

info@meg31.de

