



München-Altstadt
BÜROGEBÄUDE MIT DACHTERRASSE





„WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE SO,
ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE.“

OBJEKT-ID	724201	
IMMOBILIENART	Bürogebäude mit Dachterrasse	
ADRESSE	Hochbrückenstr. 6, 80331 München	
BAUJAHR	1960 - Kernsaniert 2001	
MIETFLÄCHE <small>(Bruttogrundfläche)</small>	EG + 5 Geschosse	ca. 1.170 m ²
	Dachterrasse (ca. 36 m ²)	
	Lagerfläche	ca. 70 m ²
	Gesamt BGF	ca. 1.240 m²
STELLPLÄTZE	4 EG-Stellplätze, 4 Stellplätze im Innenhof	
BEZUG	Ab Q2/2025	
ENERGIEAUSWEIS	EA-V – Strom 47 kWh(m ² a) – Wärme 52 kWh(m ² a), Fernwärme	
MIETPREIS	€ 50.000,-netto zzgl. NK – der Mietpreis ist abhängig je nach Ausstattungswünschen und Anpassung an ESG-Anforderungen und Anforderungen der Mieter an das Gebäude und die Technik.	
NK-Vorauszahlung	€ 5.900,- netto /Monat zzgl. Verwaltergebühr	
MIETERPROVISION	netto 2 MM zzgl. ges. MwSt. = brutto 2,38 MM	

DAS BESONDERE

- **Eigene Unternehmensidentität**

- **Mitten in der Münchner Altstadt**

- **Flexibel nutzbares Bürogebäude mit Dachterrasse**

- **Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**



MÜNCHEN - DIE BELIEBTESTE GROSSSTADT DEUTSCHLANDS

München, mit über 1,5 Millionen Einwohnern, ist Deutschlands drittgrößte Stadt und eine europäische Metropole von internationaler Bedeutung. Neben Berlin ist sie das wichtigste Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentrum der Republik und das Herz der Metropolregion München mit rund 6 Millionen Einwohnern. Zusammen mit ihrem prosperierenden Umland bildet München die wachstumsstärkste Region Deutschlands mit der größten Anziehungskraft.

Regelmäßig zur beliebtesten Stadt Deutschlands gewählt, ist München auch ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Mehr als 130.000 Studenten studieren an drei Universitäten und zwölf Hochschulen. Der Flughafen Franz-Josef-Strauß ist einer der modernsten internationalen Flughäfen Europas. Weltweit genießt München einen hervorragenden Ruf als Stadt mit hoher Lebensqualität in einer reizvollen Landschaft und als sicherer Investitionsstandort. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise Tradition und Moderne.

Das Stadtbild Münchens wird von jahrhundertealten Bauwerken und zahlreichen Museen geprägt. Die bayerische Landeshauptstadt ist berühmt für das alljährliche Oktoberfest und das 1589 eröffnete Hofbräuhaus. In der Altstadt am Marienplatz befinden sich Wahrzeichen wie das neugotische Neue Rathaus, dessen Glockenspiel, bei Touristen aus aller Welt beliebt, Melodien und Geschichten aus dem 16. Jahrhundert spielt.

ALTSTADT MÜNCHEN

Die Münchner Altstadt ist der älteste Stadtteil der bayerischen Landeshauptstadt, auch wenn einige, mittlerweile eingemeindete Orte schon vor München urkundlich erwähnt wurden. Zusammen mit dem Stadtteil Lehel bildet sie den Stadtbezirk Nr. 1.

Die Altstadt umfasst den historischen Stadtkern Münchens, der vom Mittelalter bis zum Ende des 18. Jahrhunderts von Stadtbefestigungen umgeben war.

Im Zentrum der Altstadt liegt der Marienplatz, wo die Geschichte Münchens begann. Hier gründete Heinrich der Löwe am 14. Juni 1158 einen Markt, wie im Augsburger Schied dokumentiert.

Die gesamte Altstadt ist sowohl als denkmalgeschütztes Ensemble als auch als Baudenkmal in die Bayerische Denkmalliste eingetragen.

GRAGGENAU VIERTEL

Die Altstadt ist in vier Viertel unterteilt.

Seit dem Mittelalter repräsentierte das Alte Rathaus das bürgerliche München in einem dieser Viertel. Im 19. Jahrhundert mussten die Häuser nördlich des Marienplatzes dem Bau des Neuen Rathauses weichen. Das Graggenauer Viertel war aufgrund seiner Nähe zum Hof besonders bei Reisenden beliebt.

Heute bildet das Platzl mit dem Hofbräuhaus einen touristischen Anziehungspunkt. In diesem Viertel befinden sich auch die vornehmsten Geschäftsstraßen Münchens, darunter die Maximilianstraße, die Residenzstraße und die Ostseite der Theatinerstraße.



DIE LAGE

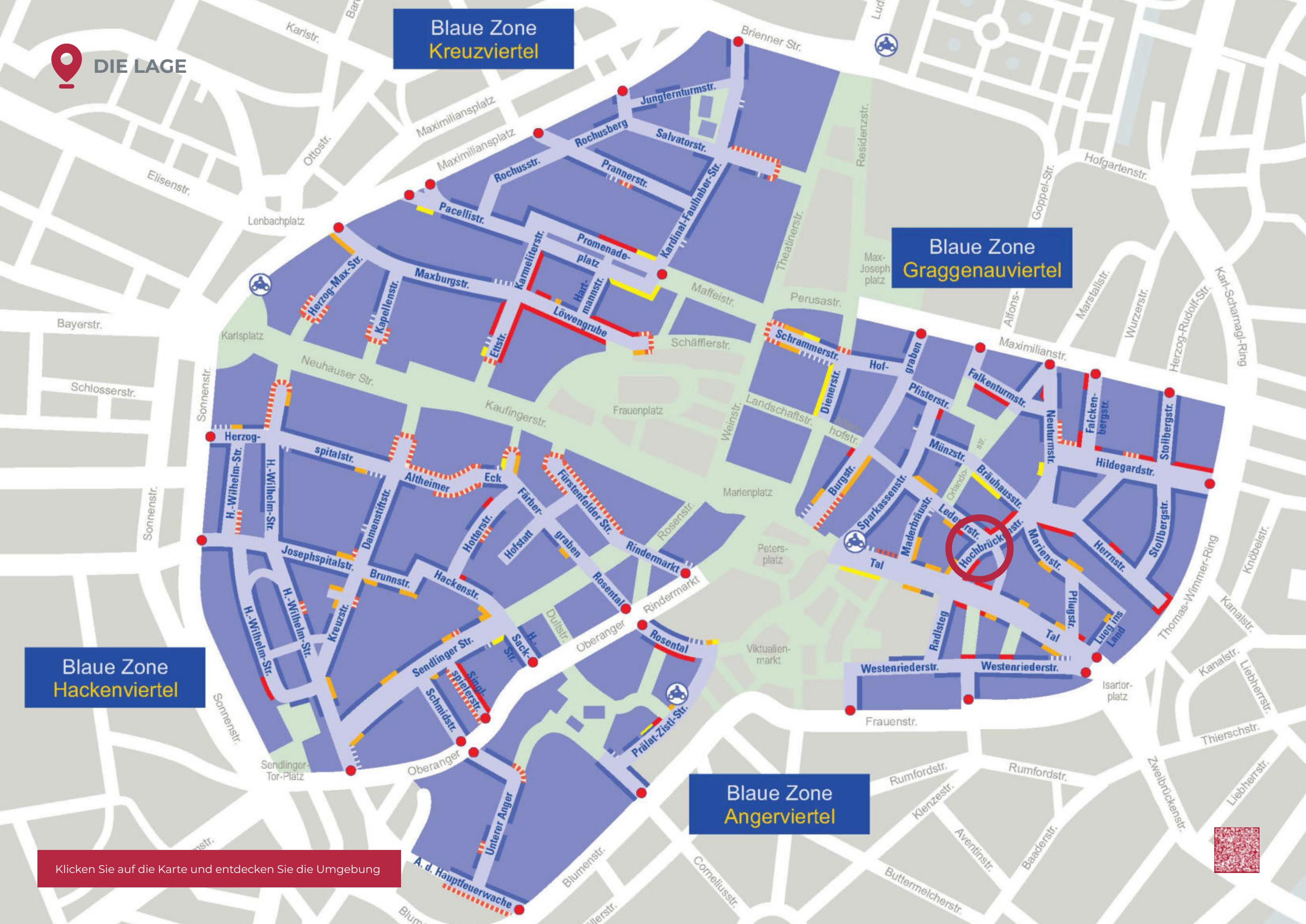
Blaue Zone Kreuzviertel

Blaue Zone Graggenuviertel

Blaue Zone Hackenviertel

Blaue Zone Angerviertel

Klicken Sie auf die Karte und entdecken Sie die Umgebung



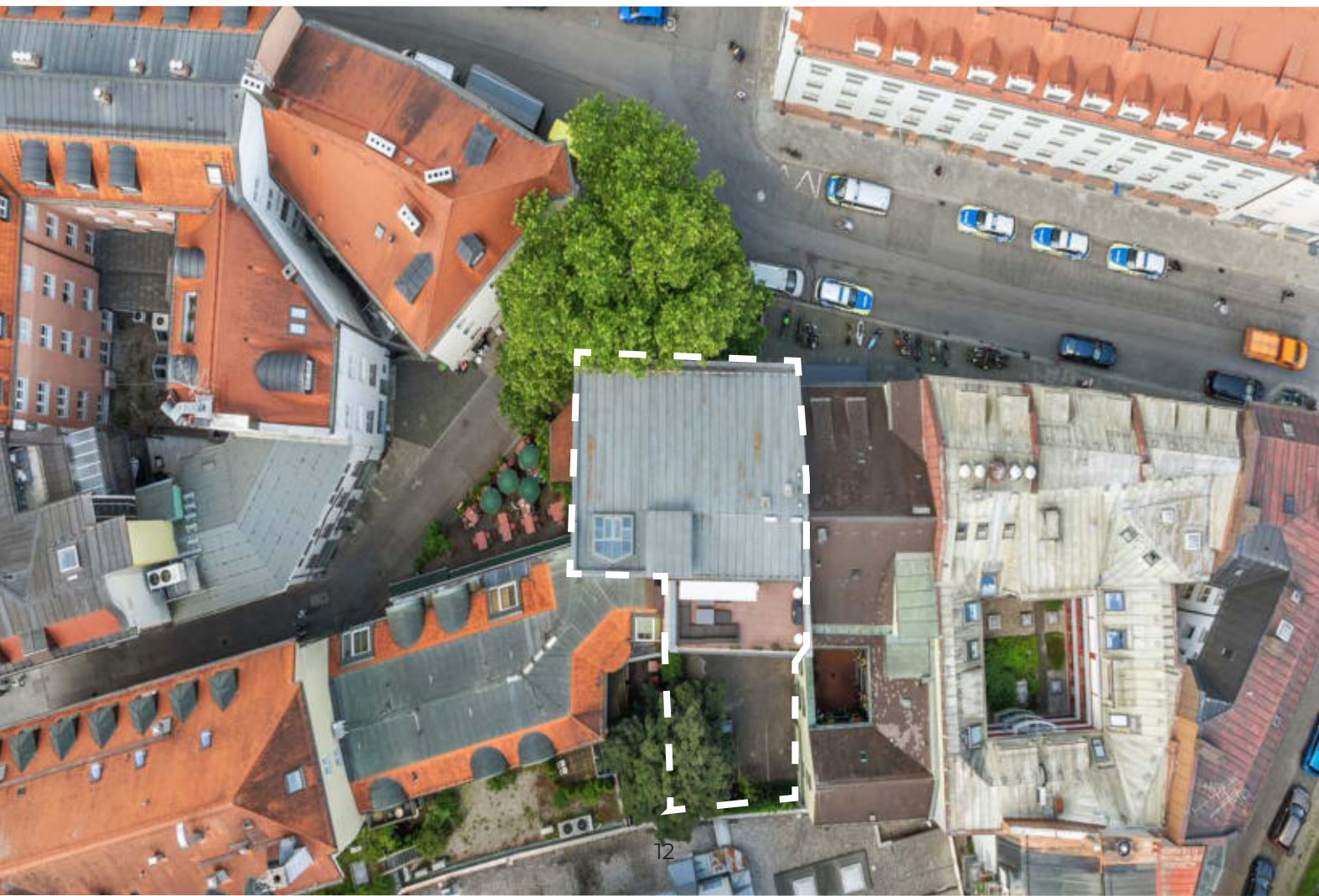


DIE LAGE



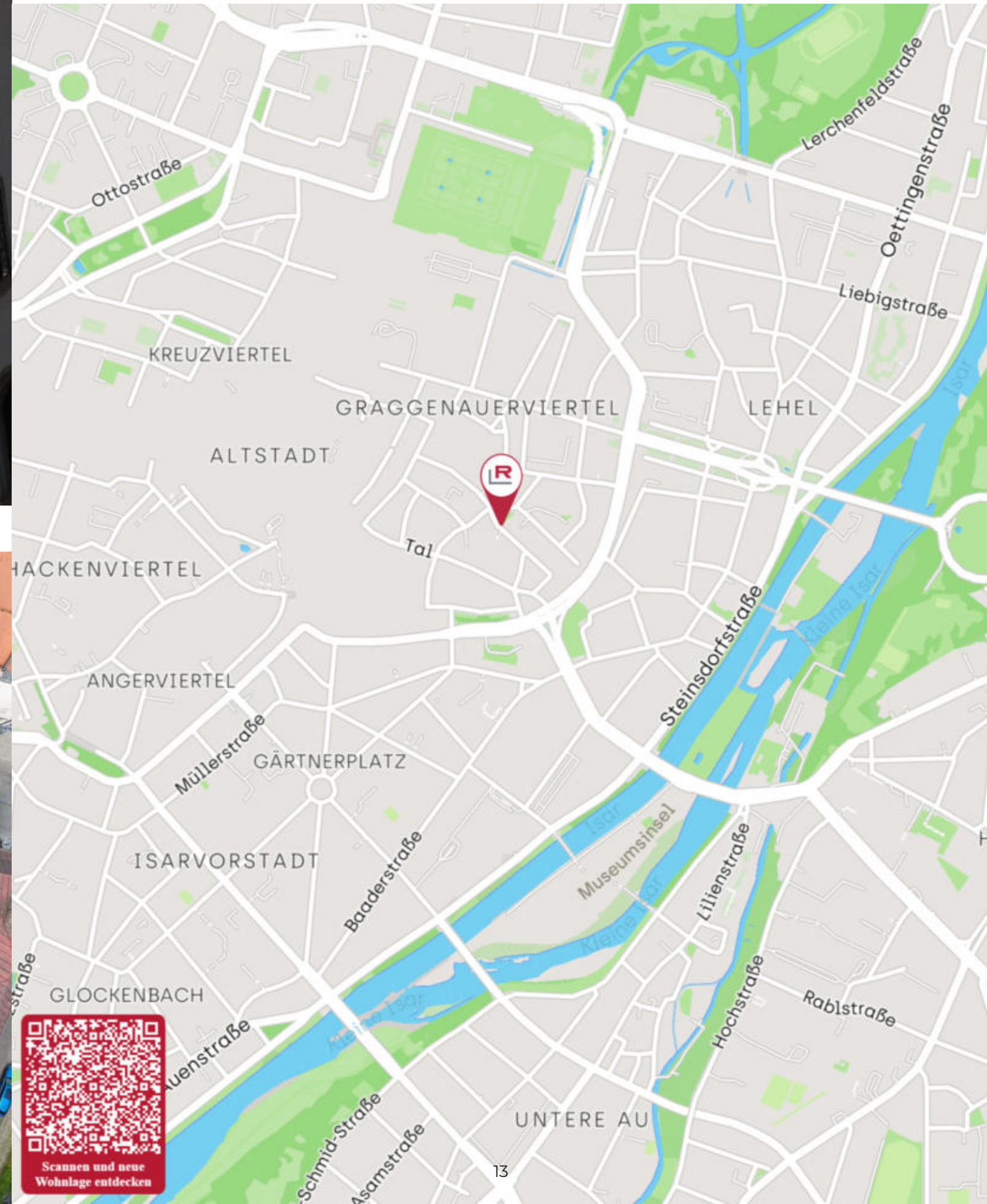
Altes Rathaus mit Uhrenturm am Marienplatz

Luftbild



Klicken Sie auf die Karte und entdecken Sie die Umgebung

DIE LAGE 



Exklusives Bürogebäude mit Dachterrasse

Dieses kernsanierte Bürogebäude bietet eine attraktive und repräsentative Adresse für Ihr Unternehmen im Herzen Münchens. Mit seiner großzügigen Raumaufteilung und der herrlichen Dachterrasse eignet es sich ideal für Unternehmen, die nach einem modernen und flexiblen Arbeitsplatz suchen. Die zentrale Lage in der Hochbrückenstr. 6 bietet zudem eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie vielfältige gastronomische und kulturelle Angebote in unmittelbarer Nähe.

Technische Modernisierung und Energieeffizienz:

2001 erfolgte eine umfangreiche Kernsanierung, die das Gebäude auf einen modernen technischen Stand gebracht hat. Große Fensterfronten sorgen für helle, freundliche Arbeitsräume und ein angenehmes Arbeitsklima. Energetische Aufwertungen sind in Abstimmung mit dem Eigentümer ebenfalls möglich.

Flexible Raumaufteilung und moderne Ausstattung:

Die flexible Raumaufteilung ermöglicht eine individuelle Gestaltung der Büros und Konferenzräume, angepasst an die spezifischen Bedürfnisse Ihres Unternehmens. Ob offene Arbeitsbereiche für ein kreatives Umfeld oder abgeschlossene Büroräume für konzentriertes Arbeiten – hier ist alles möglich. Digitale Zugangsbeschränkungen je Stockwerk ermöglichen individuelle Zutrittsrechte.

Dachterrasse und Wohlfühlbereiche:

Zusätzlich bietet die großzügige Dachterrasse im 5. Obergeschoss nicht nur eine fantastische Aussicht, sondern auch einen perfekten Ort für Pausen, informelle Meetings oder Firmenevents. Der angrenzende Sozialraum schafft einen idealen Ort zum Entspannen und Netzwerken.

Gastronomie und Umgebung:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Gastronomiebetriebe und Cafés, die für das leibliche Wohl Ihrer Mitarbeiter und Gäste sorgen.



Arbeitsatmosphäre und Hybridlösungen:

Das Gebäude bietet eine leise und gute Arbeitsatmosphäre, ideal für ungestörtes Arbeiten und vertrauliche Gespräche. Es ist auch ideal für Hybridlösungen in Verbindung mit Home Office-Arbeiten oder vielseitigem Desksharing.

Fazit:

Die zentrale und prestigeträchtige Lage sowie die moderne Ausstattung tragen wesentlich zur positiven Wahrnehmung Ihres Unternehmens bei.



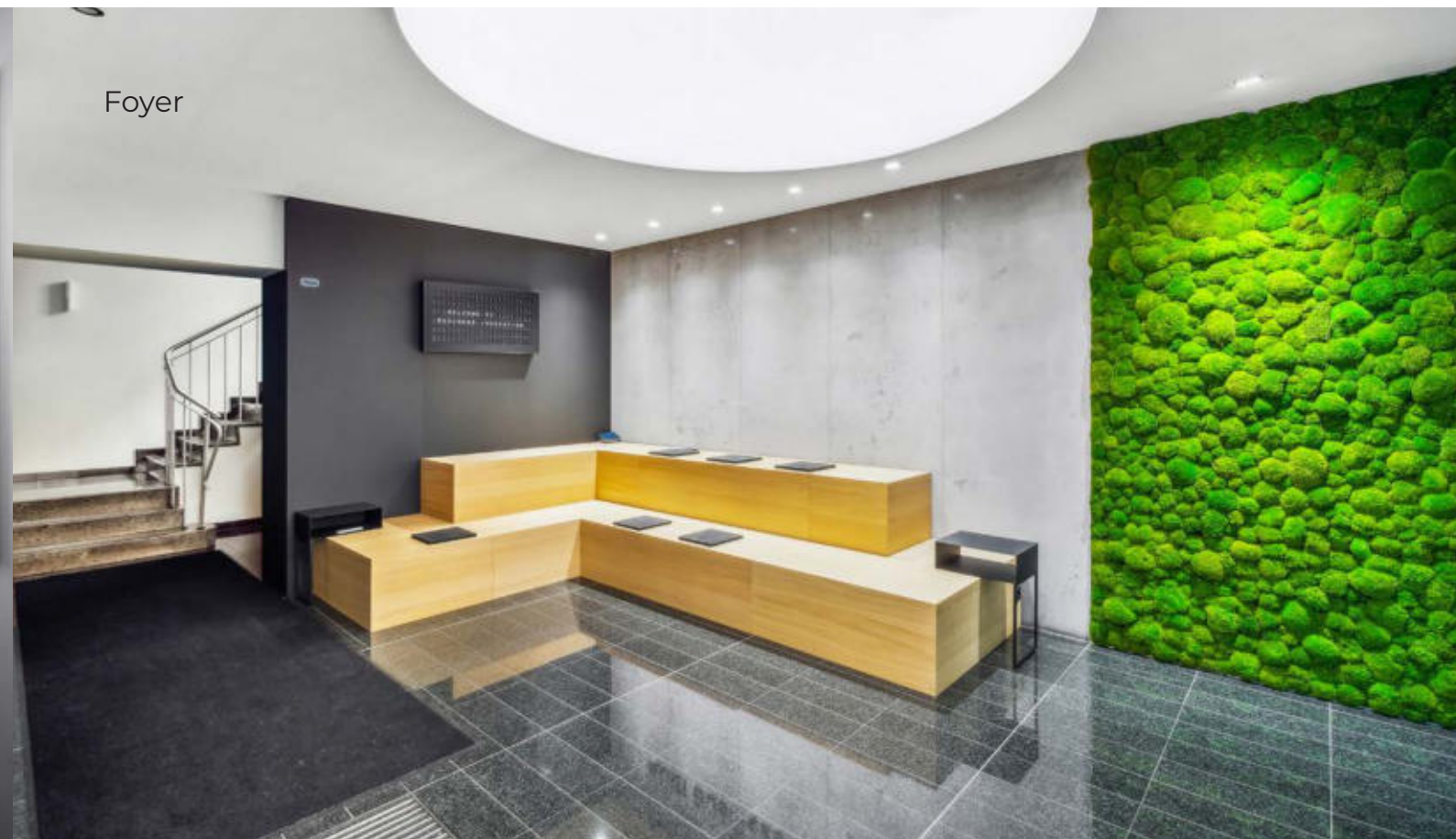
Eingang mit PKW-Zufahrt



Treppenhaus



Foyer



Foyer

Hybride Meetingräume



Hybride Meetingräume



Flexible Raumarchitektur



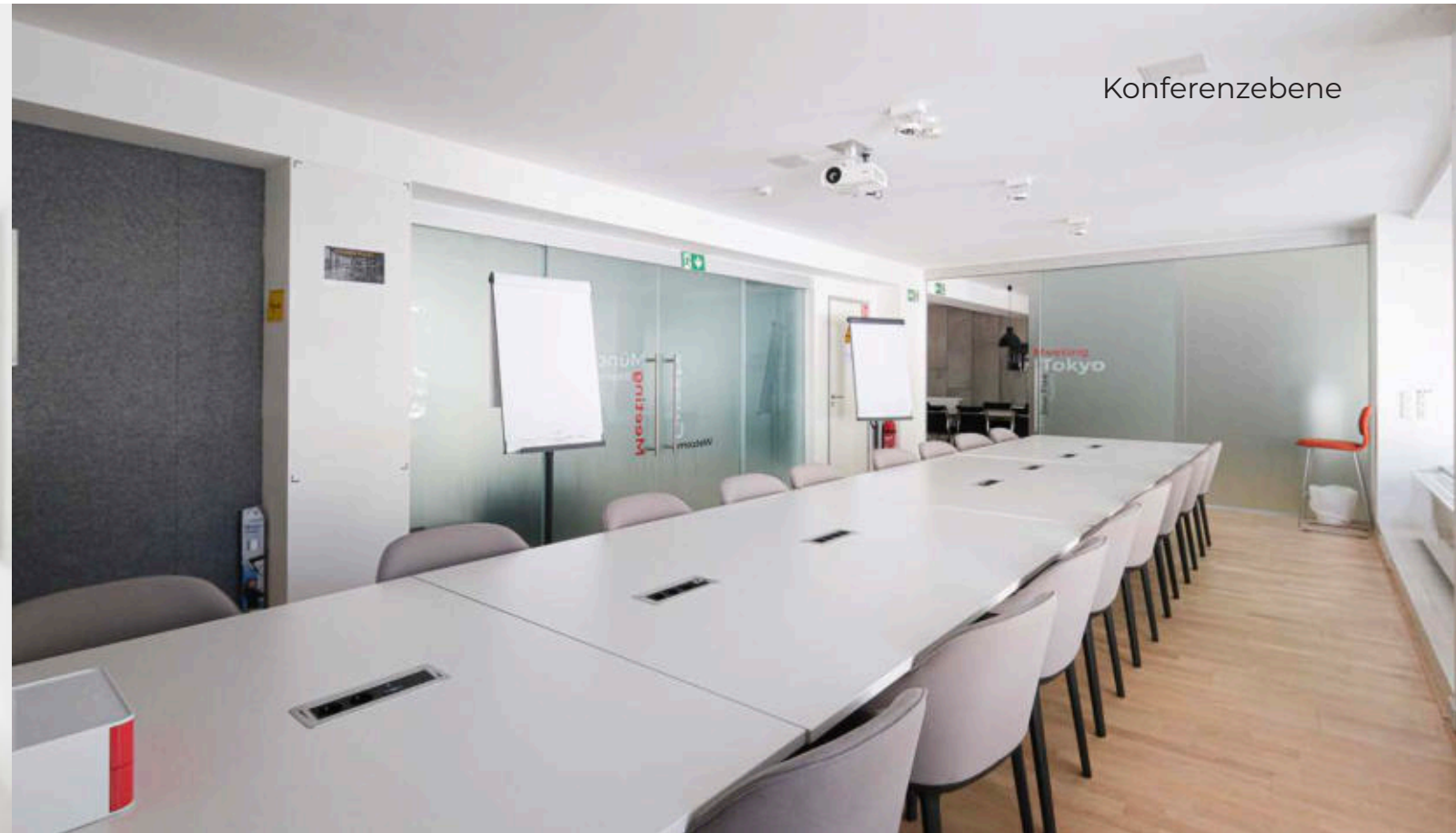
Flexible Raumarchitektur



We-Space mit Zugang zur Dachterrasse



Konferenzebene



Besprechungsinsel im Büro

Konferenzzimmer



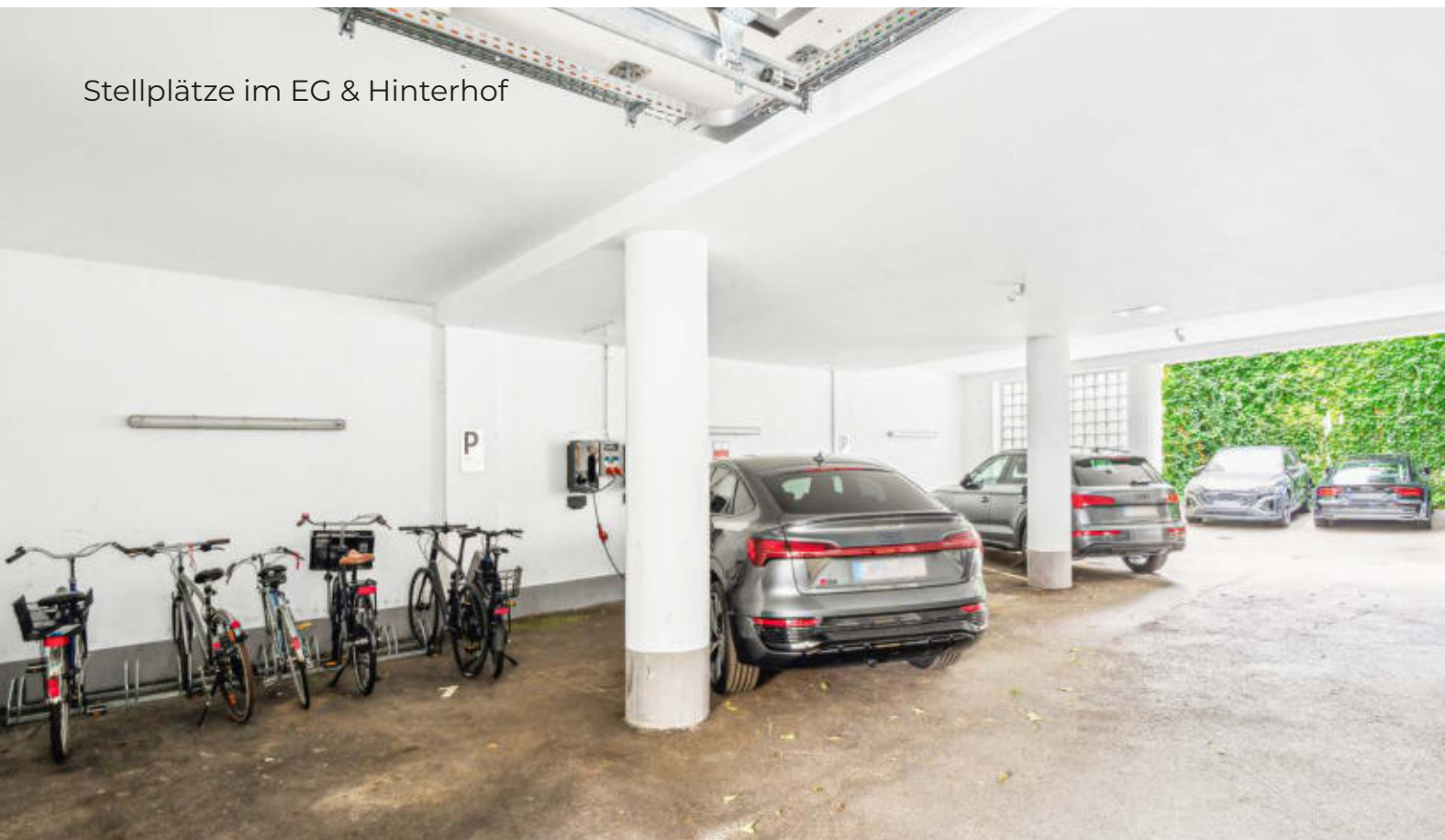
Küche



Dachterasse



Stellplätze im EG & Hinterhof





GRUNDRISSE

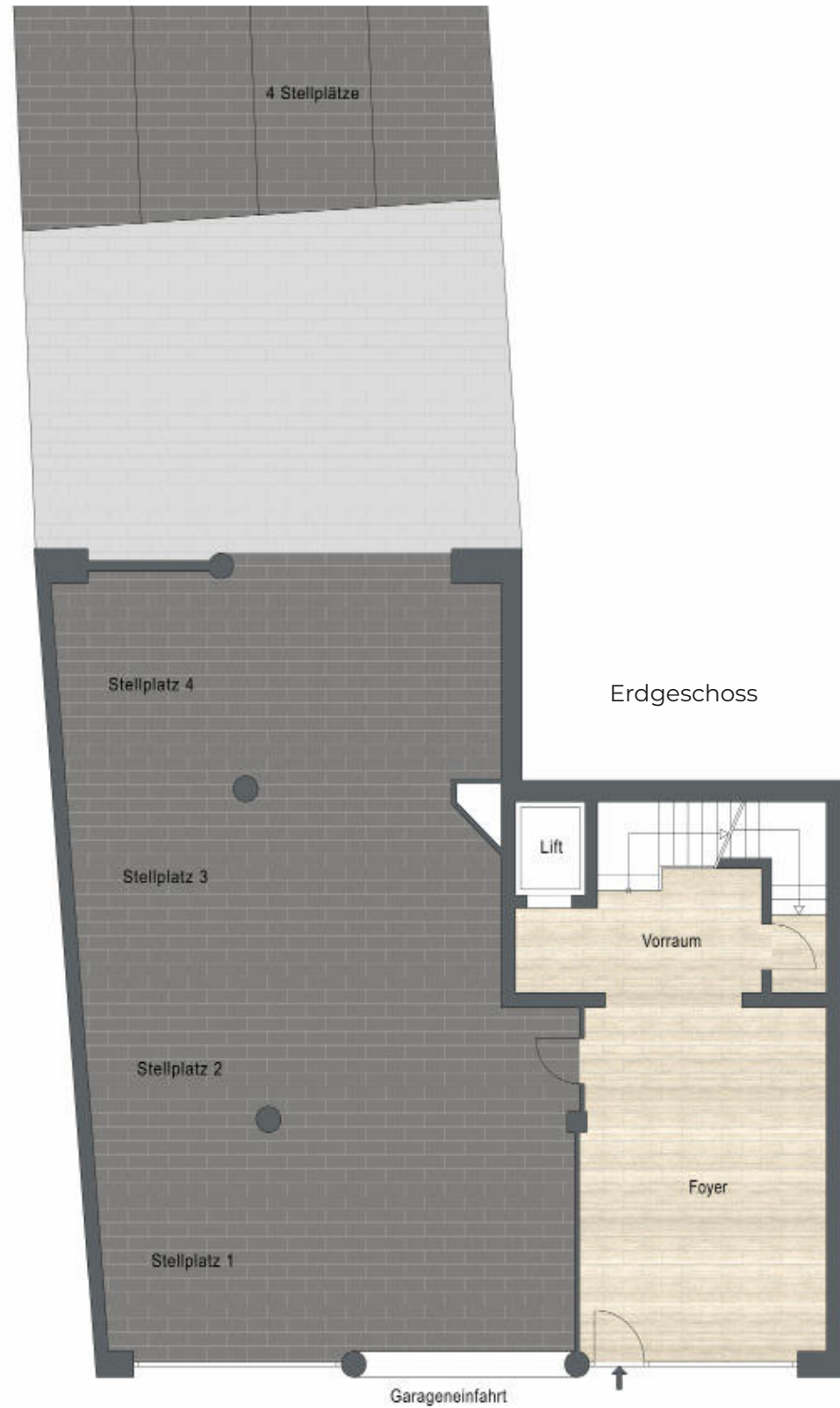
Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



GRUNDRISSE



Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



1. Obergeschoss



GRUNDRISSE

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



GRUNDRISSE



Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



GRUNDRISSE

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



GRUNDRISSE



Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss



GRUNDRISSE

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Irrtum vorbehalten.



Untergeschoss









Rechtliche und wirtschaftliche Hinweise

1. Vertraulichkeit / Verbot der Weitergabe

Das vorliegende Angebot ist ausschließlich für unseren Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Einwilligung erlaubt. Die unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens. Dieser besteht in der Regel in der Höhe der Provision, die wir bei Abschluss des Kaufvertrages hätten erzielen können.

2. Provision

Sofern vorstehend nicht anders ausgewiesen, ist unser Auftraggeber verpflichtet, bei Abschluss eines Vertrags aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit eine Provision nach folgenden Sätzen zu bezahlen:

Grundstücks- und Immobilienkaufvertrag: Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt aus dem Gesamtkaufpreis (einschließlich etwaig gesondert ausgewiesenen mitveräußerten Zubehörs).

Beteiligungskauf („Share-Deal“): Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt aus dem Gesamtkaufpreis, wenn statt der Immobilie Anteile einer Eigentümergesellschaft übertragen werden.
Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis, zu dem auch etwaig vom Käufer übernommene Unternehmensschulden zählen.

Erbbaurechts-Vertrag: vorgenannte Provisionssätze gelten entsprechend für den Fall der Übertragung oder Bestellung eines Erbbaurechts. Die Provision errechnet sich aus dem Gesamtkaufpreis zzgl. des für die gesamte Vertragsdauer anfallenden Erbbauzins.

Geschäftsraum-Mietvertrag:

- o bei Verträgen mit einer Laufzeit unter 10 Jahren 3,57 Monatsnettomieten;
- o bei Verträgen ab einer Laufzeit von 10 Jahren 4,17 Monatsnettomieten; jeweils inkl. der gesetzl. MwSt.
- o Bei Vereinbarung einer Mietoption erhöht sich die Provision um eine halbe Monatsnettomiete.
- o Sollte eine Staffelmiete vereinbart sein, so ist die Durchschnittsmiete der vereinbarten Vertragslaufzeit als Berechnungsgrundlage für die Provision maßgebend.
Für mietfreie Zeiten wird die Miethöhe angesetzt, die im Anschluss an die Mietfreiheit vereinbart ist.

Wohnraum-Mietvertrag: Die Vermittlung von Wohnraum zur Miete ist für den Wohnungssuchenden provisionsfrei, sofern die Anmietung nicht auf Grundlage eines gesondert in Textform mit dem Makler geschlossenen Suchauftrages erfolgt. Der Vermieter schuldet für den erfolgreichen Nachweis bzw. die Vermittlung eines Wohnraummietvertrages eine Provision von 2,38 Monats-Nettomieten inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Provision ist verdient und fällig am Tag des Vertragsabschlusses.

3. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Wir sind berechtigt, auch für den Verkäufer oder Geschäftsraum-Vermieter provisionspflichtig tätig zu werden.

4. Vorkenntnis

Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits bekannt, ist er verpflichtet, dies unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab Erhalt dieses Angebotes, in Textform mitzuteilen und auf Anforderung qualifiziert und identifizierbar nachzuweisen. Eine nachträglich geltend gemachte Vorkenntnis ist unbeachtlich.

5. Haftungsbegrenzung

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns durch den Verkäufer und Dritte erteilten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere zu Flächenangaben, (Miet-) Erträgen, Ausstattung, Alter, Beschaffenheit und genehmigungsrechtlicher Situation etc. übernehmen wir keine Haftung.

6. Freibleibendes Angebot

Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverlauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

7. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Ergänzend geltend unsere beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Rohrer Immobilien GmbH

1. Vertraulichkeit / Verbot der Weitergabe

Unsere Angebote sind ausschließlich für unseren jeweiligen Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit unserer ausdrücklichen Einwilligung an Dritte weitergegeben werden. Die unberechtigte Weitergabe verpflichtet zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens.

2. Vertragsabschluss / Fälligkeit der Provision

- 2.1 Wird aufgrund unserer Nachweis- und / oder Vermittlungstätigkeit ein Hauptgeschäft abgeschlossen, ist die Provision mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages bzw. Mietvertrages verdient und fällig.
- 2.2 Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dies den Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht.
- 2.3 Ein Provisionsanspruch besteht auch dann, wenn anstelle der nachgewiesenen oder vermittelten Vertragsgelegenheit ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft abgeschlossen wird (z.B. in Gestalt eines Grundstückstauschs, der Übernahme einer „Leibrente“, der Übernahme von Geschäftsanteilen „Share-Deal“ etc.).
- 2.4 Wir haben Anspruch auf Anwesenheit beim Vertragsabschluss. Erfolgt ein Vertragsabschluss ohne unsere Anwesenheit, so ist uns vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den Vertragspartner und die Vertragskonditionen zu erteilen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

3. Berechnung der Provision

- 3.1 Die Provision errechnet sich bei Kaufverträgen aus dem beurkundeten Gesamtkaufpreis einschließlich etwaig gesondert ausgewiesenen mitverkauften Zubehörs.
- 3.2 Einigen sich die Parteien anstelle einer Kaufpreisanzahlung auf ein Ersatzgeschäft wie den Tausch eines Grundstückes, die Übernahme eines Darlehens, Übernahme einer Leibrente, Begründung eines Erbbaurechts o.ä., so errechnet sich unser Provisionsanspruch aus dem objektiven wirtschaftlichen Wert der gesamten Transaktion.
- 3.3 Für den Nachweis bzw. die Vermittlung von Mietverträgen gilt Vorstehendes entsprechend.

4. Tätigkeit für den anderen Vertragspartner

Wir sind berechtigt, beim Verkauf sowie bei Geschäftsraum-Mietverhältnissen auch für den jeweils anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

5. Haftungsbegrenzung

Die Haftung für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben zur Immobilie wird ausgeschlossen, soweit die Angaben auf Informationen Dritter beruhen.
Für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Maklers oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen beruhen, haftet der Makler unbeschränkt. Im übrigen haftet der Makler nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit oder dem Fehlen von ihm garantierter Eigenschaften.

6. Geldwäscheprävention

Wir sind verpflichtet, bei Anbahnung eines konkreten Kaufvertrages im Rahmen der Geldwäscheprävention gemäß Geldwäschegesetz (GWG) die Identität der Vertragsparteien, derer Vertreter und wirtschaftlich Berechtigten zu ermitteln und zu speichern. Unsere Vertragspartner sind verpflichtet, uns nach § 11 GWG bei der Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung zu unterstützen.

7. Verbraucher-Streitbeilegung

Wir nehmen an Verbraucher-Schlichtungsverfahren gemäß § 36 VSBG teil. Zuständige Schlichtungsstelle ist: Ombudsstelle Immobilien im IVD, Littenstraße 10, 10179 Berlin
Kontakt: Telefax: 030/27572678; E-Mail: info@ombudsmann-immobilien.net; www.ombudsmann-immobilien.net

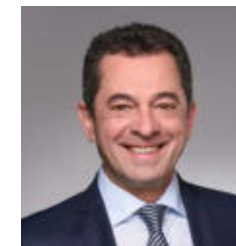
8. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Ist unser Vertragspartner Kaufmann im Sinne des HGB oder unterhält unser Vertragspartner keinen Wohnsitz in Deutschland, wird als Erfüllungsort und Gerichtsstand der Geschäftssitz der Rohrer Immobilien GmbH, München vereinbart.



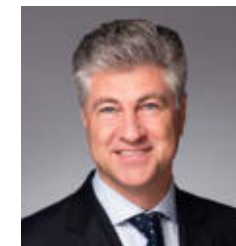
„WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE SO,
ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE.“

 **ANSPRECHPARTNER**



Neven Novosel
Investment

T +49 89 543 04-148
E novosel@rohrer-immobilien.de



Reinhard Rollmann
Investment

T +49 89 543 04-172
E rollmann@rohrer-immobilien.de



Rohrer Immobilien GmbH

Treuhandgesellschaft für Immobilienberatung und -vermittlung

Lessingstraße 9
80336 München
T +49 89 54 30 40
www.rohrer.immobilien.de

War das nicht die passende Immobilie? Legen Sie unverbindlich Ihr aktuelles Suchprofil an und Sie erhalten passende Angebote von uns.

Suchprofil anlegen unter: <https://rohrer-firmengruppe.de/mein-suchprofil.html>

www.rohrer-immobilien.de

