

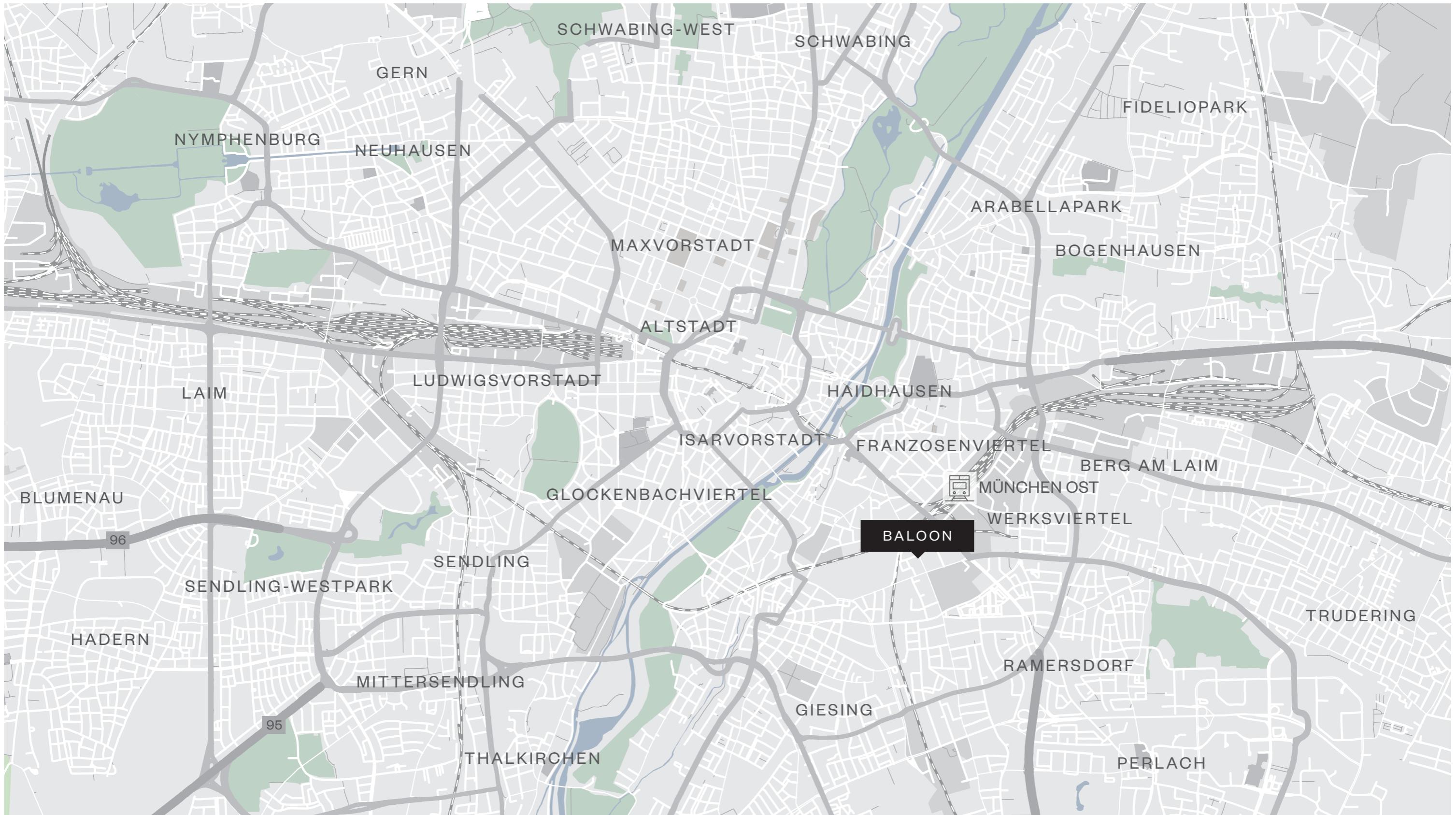


# Balloon, München

Büroflächen

Quantum

# Lage in der Übersicht



# Lage im Detail





# Lagebeschreibung

Im Münchener Osten gelegen, mit direkter Anbindung an den Ostbahnhof und einer vielfältigen Umgebungsstruktur bietet das Balloon seinen Mietern einen optimalen Standort. Das innerstädtische Quartier Werksviertel und das Nachbargelände „Neue Balan“ vereinen alle Bereiche urbanen Lebens - Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Das Balloon teilt dieses Verständnis für zeitgemäße Arbeitswelten und setzt somit die aufstrebende Entwicklung des Stadtteils fort.

## Standortvorteile im Überblick

- Zentrale Lage zwischen Innenstadt und Mittlerem Ring
- Beliebter Büro- und Gewerbestandort im Münchener Osten nahe Werksviertel und Ostbahnhof
- Flughafen München mit dem PKW erreichbar über den Mittleren Ring und die A9/Nürnberg in ca. 30 Min.
- Gastronomische Vielfalt und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Nachbarschaft
- Exzellente ÖPNV-Anbindung in direkter Nähe
- U2/U7/U8 - Haltestelle Karl-Preis-Platz - in 9 Min. fußläufig erreichbar; 10 Min. Fahrzeit zum Hbf München; S3/S7-Station St.-Martin-Str. - in 9 Min. fußläufig erreichbar; 9 Min. Fahrzeit zum Marienplatz; Buslinien 54/N44 Haltestelle St-Martin-Str.-Ost direkt vor dem Haus; Buslinien 55/145/155/N45/N75 Haltestelle Anzinger Str. in 5 Min. fußläufig erreichbar, 4 Min Fahrzeit zum Ostbahnhof
- Gastronomie mit Außenbereich im Erdgeschoss des Gebäudes

# Objektdaten in der Übersicht

Adresse	Balloon Balanstraße 69b, 81541 München
Lage	Münchener Osten
Baujahr   Modernisierung	2019
Nutzung	Büro
Mietfläche	ca. 1.285 m <sup>2</sup>
PKW-Stellflächen	auf Anfrage
Verfügbarkeit	ab sofort



# 1. Obergeschoss

Büroflächen

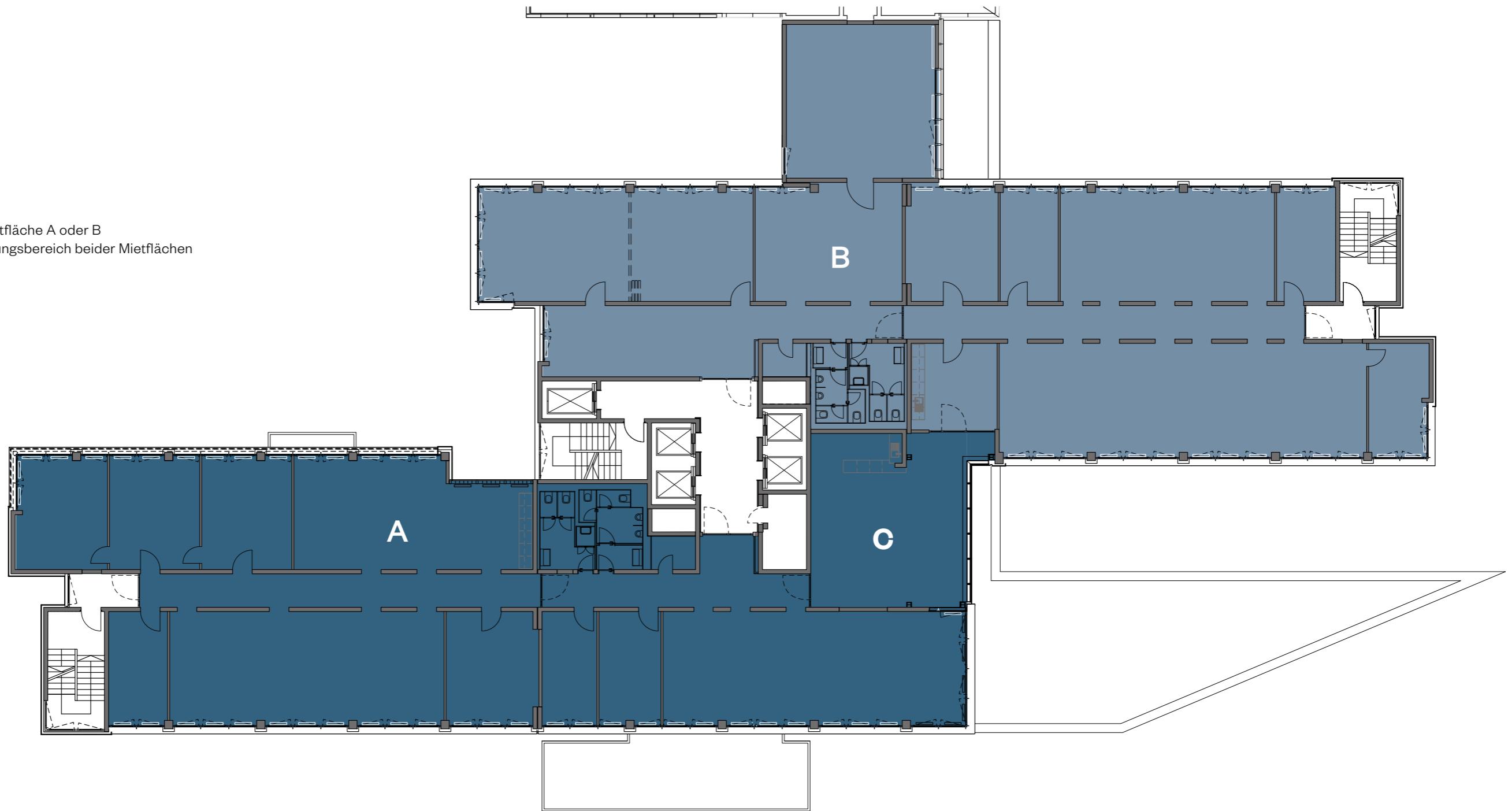
MIETFLÄCHE A  
ca. 556 m<sup>2</sup>

MIETFLÄCHE B  
ca. 648 m<sup>2</sup>

MIETFLÄCHE C  
ca. 81 m<sup>2</sup>

Nur in Verbindung mit Mietfläche A oder B  
Loungeküche im Verbindungsbereich beider Mietflächen

GESAMT  
MIETFLÄCHE A+B+C  
ca. 1.285 m<sup>2</sup>



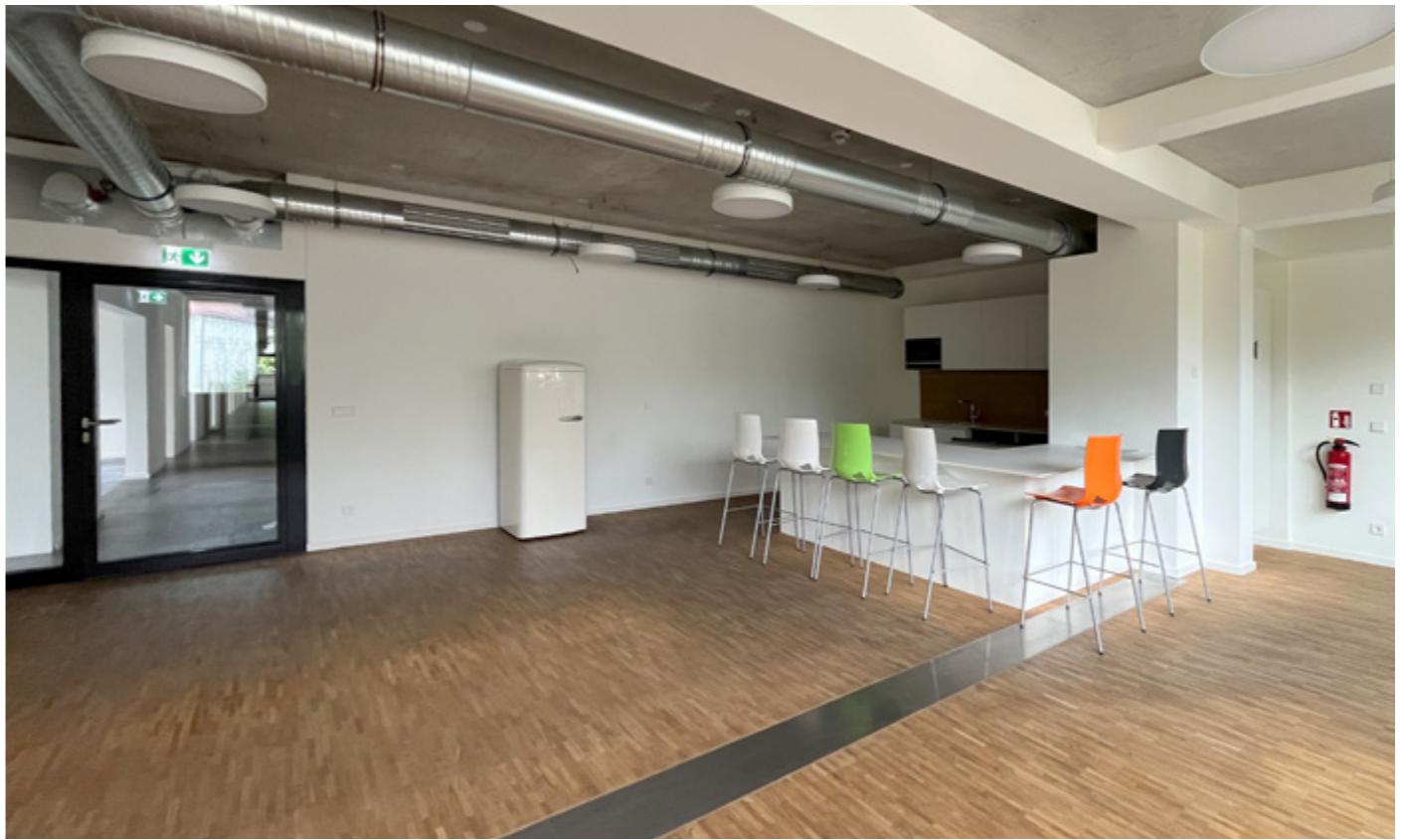
ohne Maßstab

Die enthaltenen Planungsangaben bedürfen der weiteren technischen Prüfung und können Änderungen unterliegen. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

# Ausstattung

## Bürofläche:

- Außenliegender Sonnenschutz
- Lüftung in den Hauptnutzflächen
- Schallabsorbierende Akustiksegel im Open Space Bereich
- Raumhöhe bis ca. 3m
- Loungeküche im Verbindungsbereich beider Mietbereiche sowie Teeküche
- Mobile Trennwand im großen Besprechungsraum (Südflügel) zur flexiblen Nutzung vorhanden
- Stellplätze in der Tiefgarage sowie Lagerflächen im UG stehen zur Anmietung zur Verfügung
- Duschen mit Umkleiden im UG vorhanden



## Nachhaltigkeit:

- Öko-Strom in den Allgemeinflächen zur Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes
- Energiesparende LED-Technik in den Allgemeinflächen
- Fahrradstellplätze sowie separater, verschließbarer Fahrradraum
- Mobilitätsmonitor im Foyer
- Optional Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge im Gebäude möglich (Kooperation - SWM)
- Fernwärme (Optimierung in Arbeit)
- Errichtung einer PV-Anlage in Prüfung
- Picknick Area im Außenbereich



# Kennzahlen

Geschoss   Mietfläche	Mietfläche (BGF)	Miete/Nebenkosten in €/m <sup>2</sup> /mtl.
1. OG   MF A	ca. 556 m <sup>2</sup>	21,00 €
1. OG   MF B	ca. 648 m <sup>2</sup>	21,00 €
1. OG   MF C (Lounge)	ca. 81 m <sup>2</sup>	21,00 €
Lagerflächen (optional)		8,50 €
Nebenkostenvorauszahlung		4,50 €
PKW-Stellplatz (optional)		85,00 €/Stk.



# Ihre Ansprechpartnerin



## Sarah Nouri

Quantum Immobilien  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Von-der-Tann-Str. 2a  
80539 München

+49 89 15 90 01 – 343  
sno@quantum.ag

## Impressum

©2025 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, [www.quantum.ag](http://www.quantum.ag)

Unternehmensbild + Objektbilder: Carsten Brügmann, Barmstedt  
Objektbilder S. 11 rechts oben + S. 12: Fritz Sebastian Photography, München

Die Verwendung, Reproduktion und Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Quantum Immobilien AG erlaubt.

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar.  
Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand November 2025.