P11 P11
Quantum
P11

Hochwertige Revitalisierung

Maßnahmen im Überblick

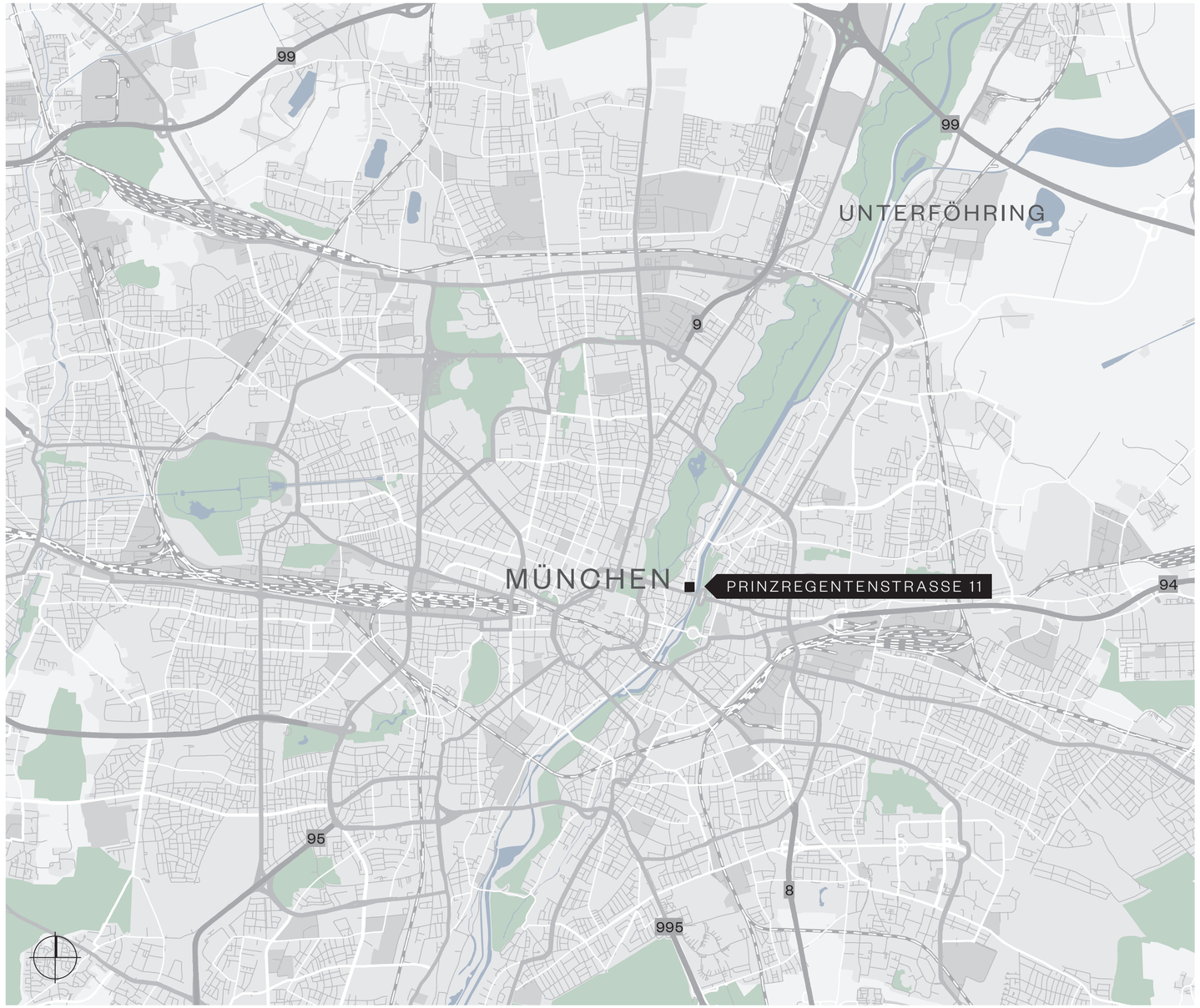
- Repräsentativer Gebäudeeingang
- Energetische Fassadensanierung
- Dachgeschossausbau für Büronutzung
- Belichtung durch großformatige Fenster
- Einbau von Dachgauben
- Erneuerung der TGA-Installationen
- Ergänzung von Balkonen / Terrassen
- Reduzierung des Energieverbrauches

P11

Mikrolage Altstadt-Lehel

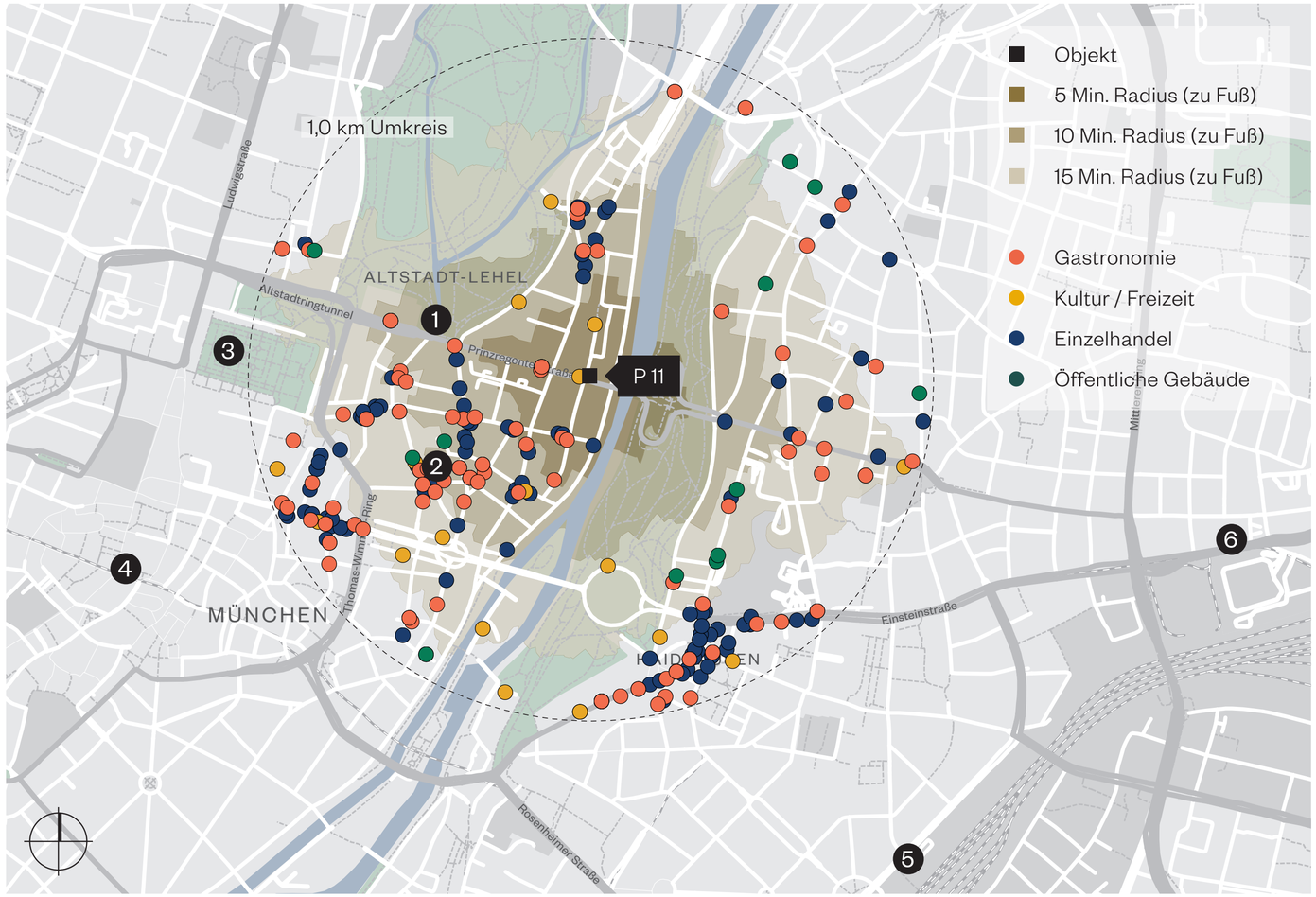
Daten & Fakten

Adresse	Prinzregentenstraße 11 80538 München
Lagetyp	City, integrierte Büromarktlage
Verkehrsanbindung	— Lehel (U4, U5) in 600 m — Straßenbahnhaltestelle in 500 m — Bushaltestelle vis-à-vis — Autobahn (A94) in 2,5 km
Nahversorgung	Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im <1,0 km Umkreis, Maximilianstraße in 1,0 km Entfernung
Walk Score*	94 („Walker's Paradise")



Lage und Umgebung

Hier kommt jeder gut an



	ZU FUSS	ÖPNV	PKW
1 Eisbachwelle / Englischer Garten	7 Min.	2 Min.	1 Min.
2 U-Bahn (Lehel)	8 Min.	–	1 Min.
3 Hofgarten	11 Min.	5 Min.	2 Min.
4 Marienplatz (Innenstadt)	27 Min.	15 Min.	4 Min.
5 Ostbahnhof	–	10 Min.	9 Min.
6 Autobahn	–	–	7 Min.
7 Flughafen	–	49 Min.	26 Min.

Exklusive Lage mit Strahlkraft

Friedensengel als Blickfang

Das weithin sichtbare Wahrzeichen Münchens verleiht der Straße besondere Strahlkraft und ist ein Symbol für Eleganz.

Erholung direkt vor Ort

Der angrenzende Maximiliansanlagen-Park schafft eine grüne Kulisse für ein ausgewogenes Arbeiten und Leben.

Natur trifft Urbanität

Nur wenige Schritte entfernt, laden die Isarauen zu Spaziergängen, sportlicher Aktivität oder entspannter Mittagspause im Grünen ein.

Exzellente Infrastruktur

Die hervorragende Anbindung an Innenstadt, Autobahnen und öffentliche Verkehrsmittel macht den Standort besonders attraktiv für Business und Kundenverkehr.

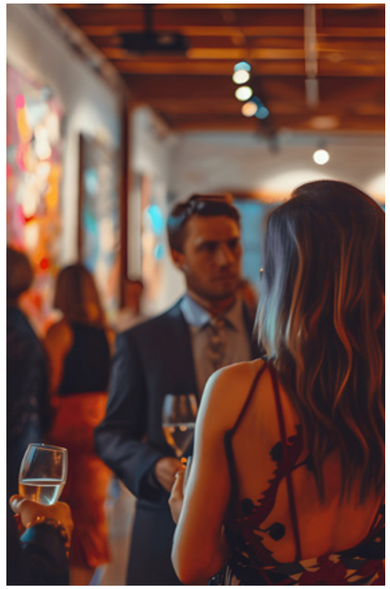
Top-Lage mit Prestige

Die Prinzregentenstraße zählt zu den exklusivsten Geschäftsadressen Münchens. Die historischen Fassaden und hochwertigen Immobilien schaffen ein stilvolles Ambiente für anspruchsvolle Arbeits- und Geschäftsräume.

Kulturelles Flair direkt vor der Tür

Die Nähe zu Münchens bekanntesten Museen, Parks und Sehenswürdigkeiten verleiht dem Standort urbanen Lifestyle mit historischer Tiefe.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich z.B. das Bayerische Nationalmuseum, das Prinzregententheater und die Villa Stuck.



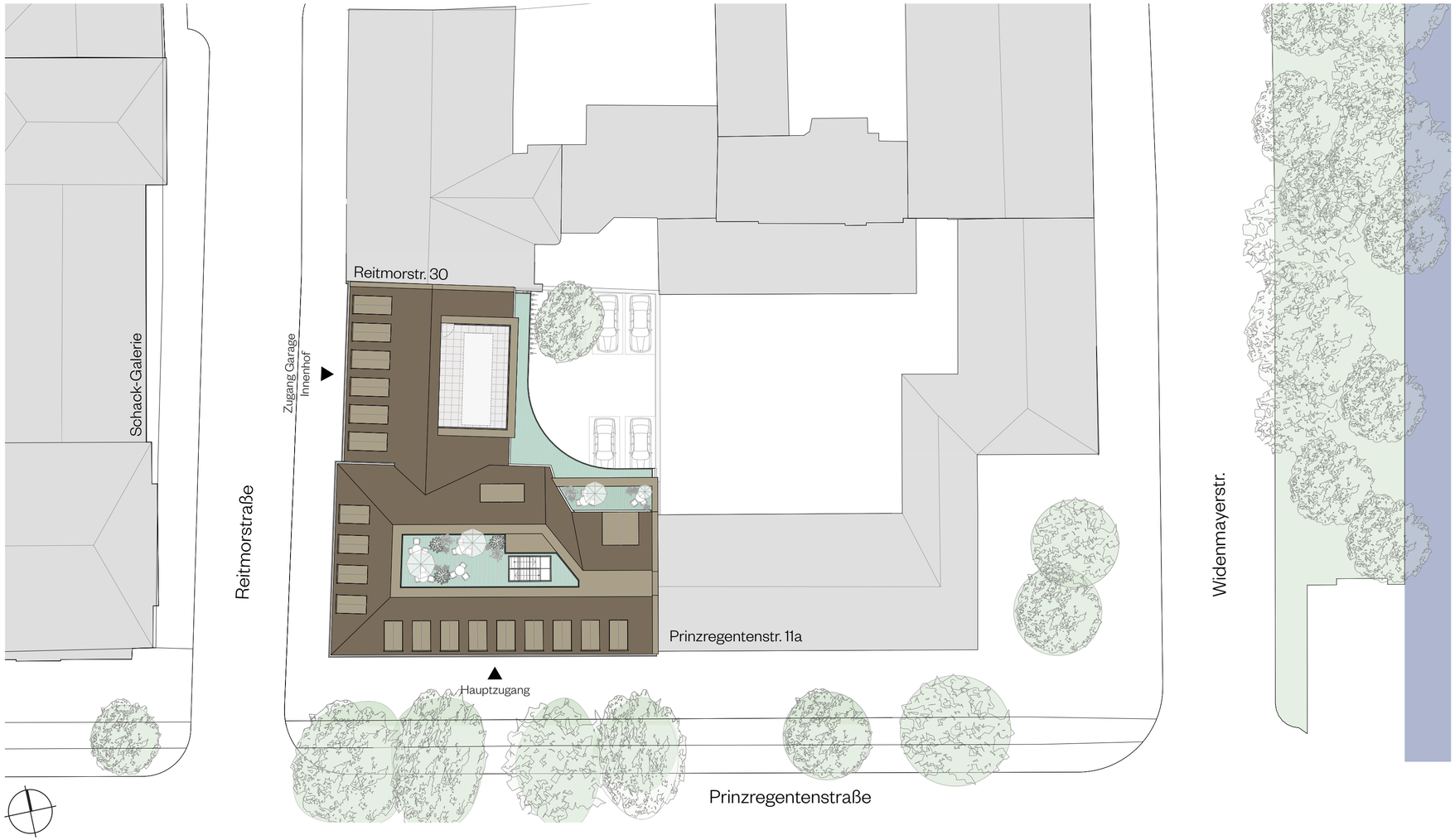
Lebensqualität im Herzen der Stadt

Restaurants, Galerien und Kulturangebote prägen das hochwertige Umfeld dieser Lage.

Key Facts

- ca. 4.484 m² Mietfläche
- Münchner Top–Lage in der Prinzregentenstraße
- Perfekte Infrastruktur
- Single-Tenant (Multi-Tenant möglich)
- DGNB Gold Zertifizierung
- 6 Geschosse + Dachgeschoss
- Q2 2028 Fertigstellung
- ca. 11 Garagenstellplätze / 4 Innenhofplätze

Lageplan


Schack-Galerie
Reitmorstraße
Zugang Garage
Innenhof
Reitmorstr. 30
Prinzregentenstr. 11a
Hauptzugang
Prinzregentenstraße
Widenmayerstr.

P 11

BEISPIELHAFTE BÜROAUSSTATTUNG | VISUALISIERUNG VON ALT/SHIFT

Kennzahlen

GESCHOSS	MIETFLÄCHE	BALKONE / DACHTERRASSE
Dach	–	ca. 53 m²
6. Obergeschoss (DG)	ca. 371 m²	ca. 23 m²
5. Obergeschoss	ca. 598 m²	ca. 40 m²
4. Obergeschoss	ca. 598 m²	ca. 40 m²
3. Obergeschoss	ca. 598 m²	ca. 40 m²
2. Obergeschoss	ca. 598 m²	ca. 40 m²
1. Obergeschoss	ca. 592 m²	ca. 40 m²
Erdgeschoss	ca. 395 m²	–
Untergeschoss	ca. 458 m²	–
	ca. 4.208 m²	ca. 276 m²
Gesamt	4.484 m²	

Erdgeschoss: 11 Garagenstellplätze
4 Hofstellplätze

GERLING GARDEN, KÖLN: BEISPIELHAFTE BÜROAUSSTATTUNG I VISUALISIERUNG VON ALT/SHIFT

BEISPIELHAFTE BÜROAUSSTATTUNG
VISUALISIERUNG VON ALT/SHIFT

Geplante Ausstattung

- großzügige Balkone und Dachterrassen
- Hohlraum– / Doppelboden zur flexiblen Verkabelung mit Bodentanks
- Hochwertiger, akustisch wirksamer Teppichboden in Büro- und Flurzonen
- Komfortable und hochwertige WC-Kerne
- Duschmöglichkeit auf den Geschossen
- Modernes verbrauchsoptimiertes Beleuchtungskonzept, Schaltung i. d. R. über Bewegungsmelder, LED-Technik
- Flächendeckende Beleuchtung der Büroarbeitsplätze mit LED-Stehleuchten- mit direktem und indirektem Anteil, Steuerung über Präsenzmelder
- Mechanische Be- und Entlüftung sowie Kühlung in den Büroräumen
- Öffenbare Fenster zur unterstützenden Lüftung
- Außenliegender sowie integrierter Sonnenschutz, elektrisch steuerbar
- Vorrüstung der Mietbereichszugangstüren für Zugangskontrollsysteme
- Doppelparker in der Garage, weitere Stellplätze im Innenhof

6. Obergeschoss

Beispielhafte Raumaufteilung

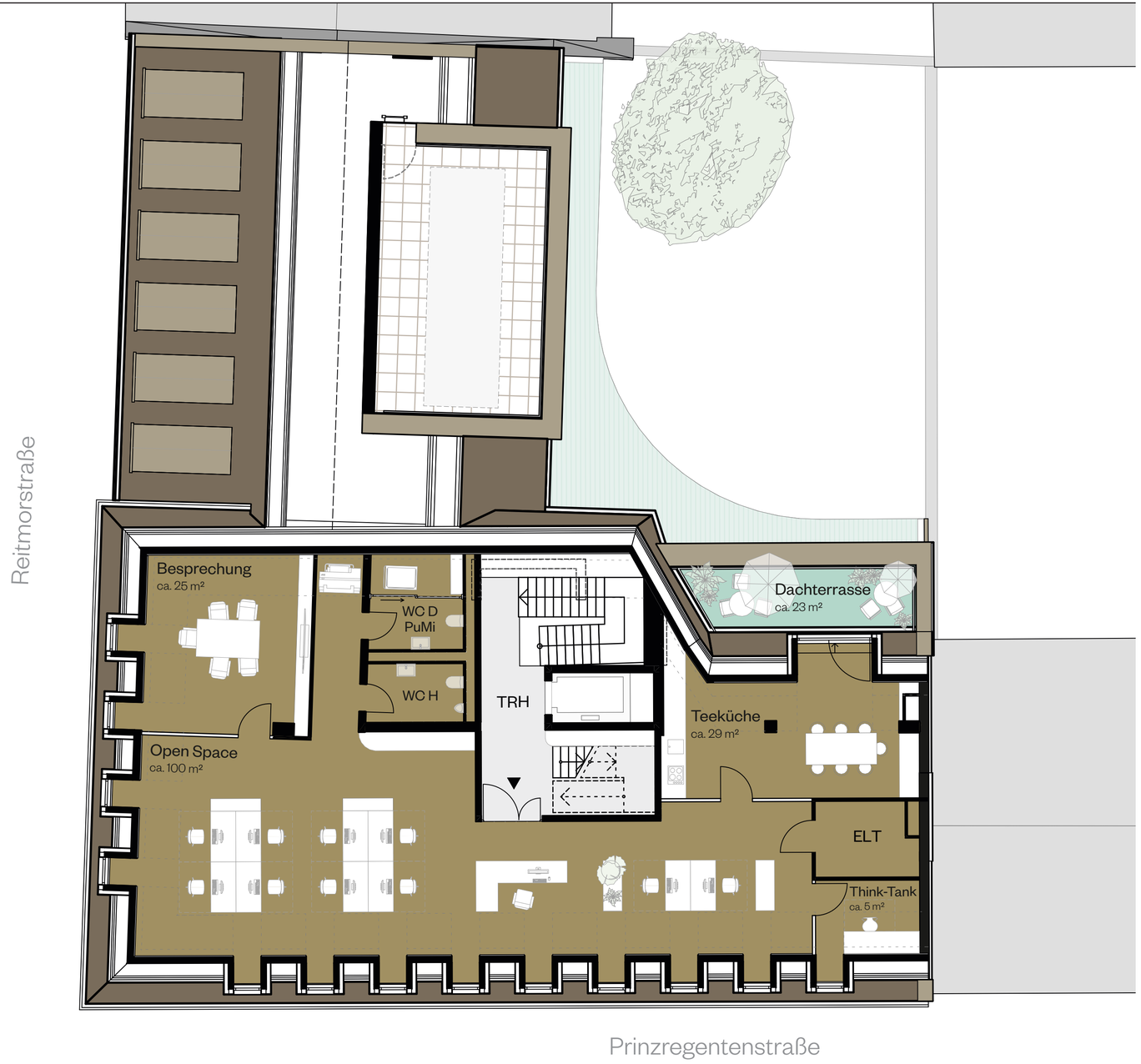
Open Space

Mietfläche gesamt ca. 394 m²

Mietfläche
ca. 371 m²

11 AP

Dachterrasse
ca. 23 m²



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.

5. Obergeschoss

Beispielhafte Raumaufteilung

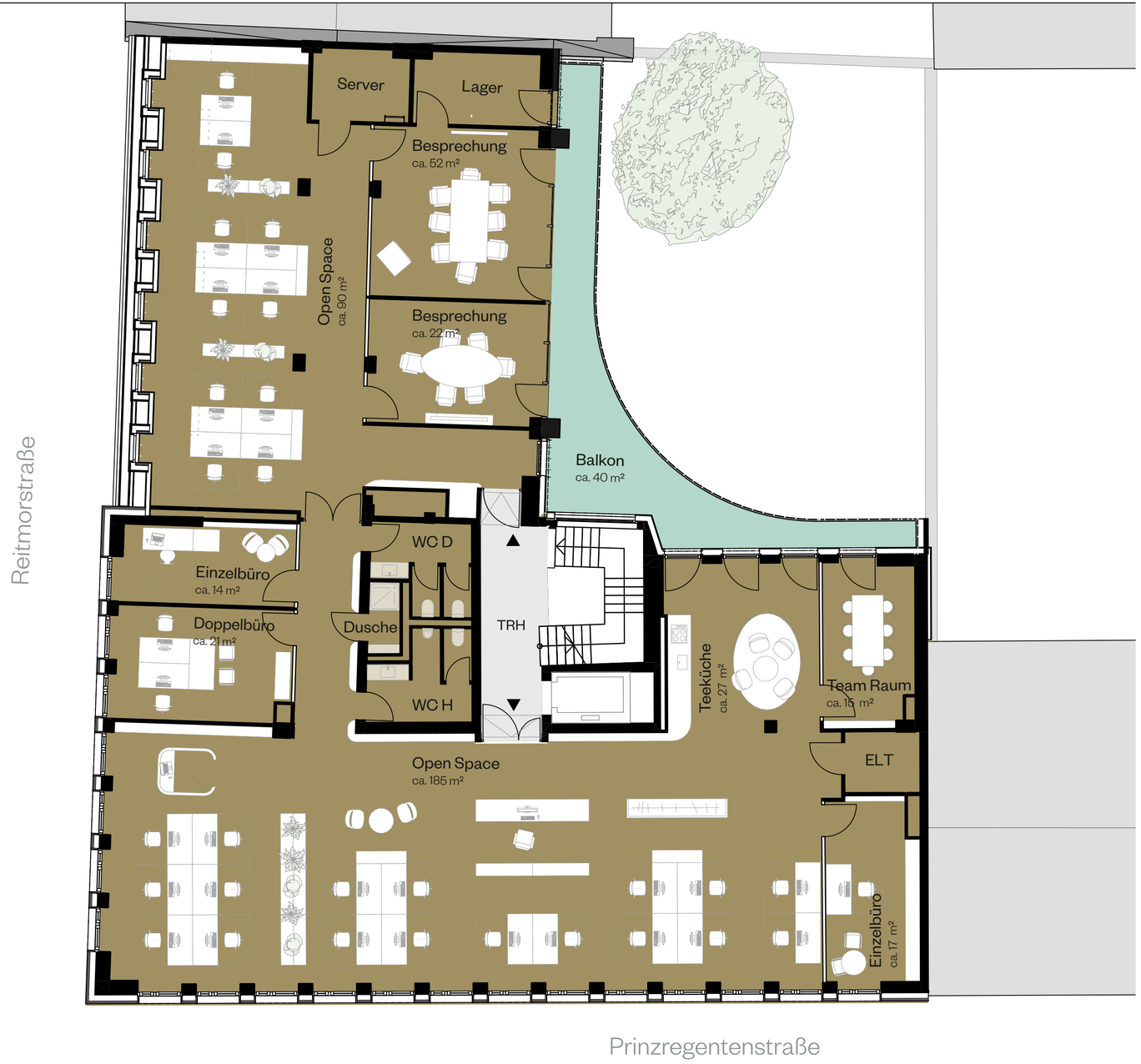
Zellen- / Gruppenbüro und Open Space

Mietfläche gesamt ca. 638 m²

Mietfläche
ca. 598 m²

33 AP

Balkon
ca. 40 m²



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.

Regelgeschoss (2. OG – 4. OG)

Beispielhafte Raumaufteilung

Zellen- / Gruppenbüro und Open Space

Mietfläche gesamt ca. 638 m²

Mietfläche
ca. 598 m²

33 AP

Balkon
ca. 40 m²

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.

1. Obergeschoss

Beispielhafte Raumaufteilung

Zellen- und Gruppenbüros

Mietfläche gesamt ca. 632 m²

Mietfläche
ca. 592 m²

16 AP

Balkon
ca. 40 m²

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.

Erdgeschoss

Beispielhafte Raumaufteilung

Konferenz und Café-Lounge

Mietfläche gesamt ca. 395 m²

Mietfläche Konferenz (links)
ca. 209 m²

Café-Lounge (rechts)
ca. 186 m²

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.

Mietkonditionen

Nutzung	Mietzins / Nebenkosten in € / m² / mtl.
Büro	ab 55,00 € / m²
Lager	15,00 € / m²
Stellplatz	275,00 € / Stück
Nebenkostenvorauszahlung	4,80 € / m²

Alle genannten Konditionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.
Alle Angaben sind als Circa-Maße zu verstehen und können Änderungen unterliegen.
Die genannten Mietzinsen sind abhängig von etwaigen Ausbauwünschen des Mieters.

DGNB Gold

Zertifizierung

- Gebaut wird nach dem Zertifizierungsstandard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB).
- Der Büroneubau soll das Zertifikat nach DGNB Gold erhalten.
- Vor allem wird auf ökologisch vertretbare Baumaterialien und Energieeffizienz geachtet.
- Emmissionsarmes Energiekonzept durch Fernwärme
- Einsparen von grauer Energie durch Weiterverwendung des Bestandes statt Neubau
- Minimierung der Wärme-Kühllasten durch eine neue hochwertige Gebäudehülle

VISUALISIERUNG DES INNENHOFS VON SILISIGHT

Ihre Ansprechpartnerin

Standort München

Von-der-Tann-Straße 2a
80539 München

Annika Taube

Quantum Immobilien Kapital-
verwaltungsgesellschaft mbH
+49 89 159 001–339
at@quantum.ag

Sarah Nouri

Quantum Immobilien Kapital-
verwaltungsgesellschaft mbH
+49 89 159 001–343
sno@quantum.ag

Impressum

©2026 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag Dies ist ein Projekt der Quantum Projektentwicklung GmbH.

Architekten: Holger Meyer Architektur, München
Visualisierungen: Silisight, Frankfurt am Main | Alt/Shift., Hamburg
Fotos: Quantum Firmensitz Carsten Brügmann, Barmstedt | Ansprechpartner Peter Hönnemann, Hamburg | Fotos S. 6, 7, 9 Adobe Stock | Luftbild ADRIAN BECK PHOTOGRAPHER

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. Die Visualisierungen (Renderings) sind eine unverbindliche Abbildung. Änderungen aus technischen und architektonischen Gründen sowie behördlichen Auflagen sind ausdrücklich vorbehalten. Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand Februar 2026.