



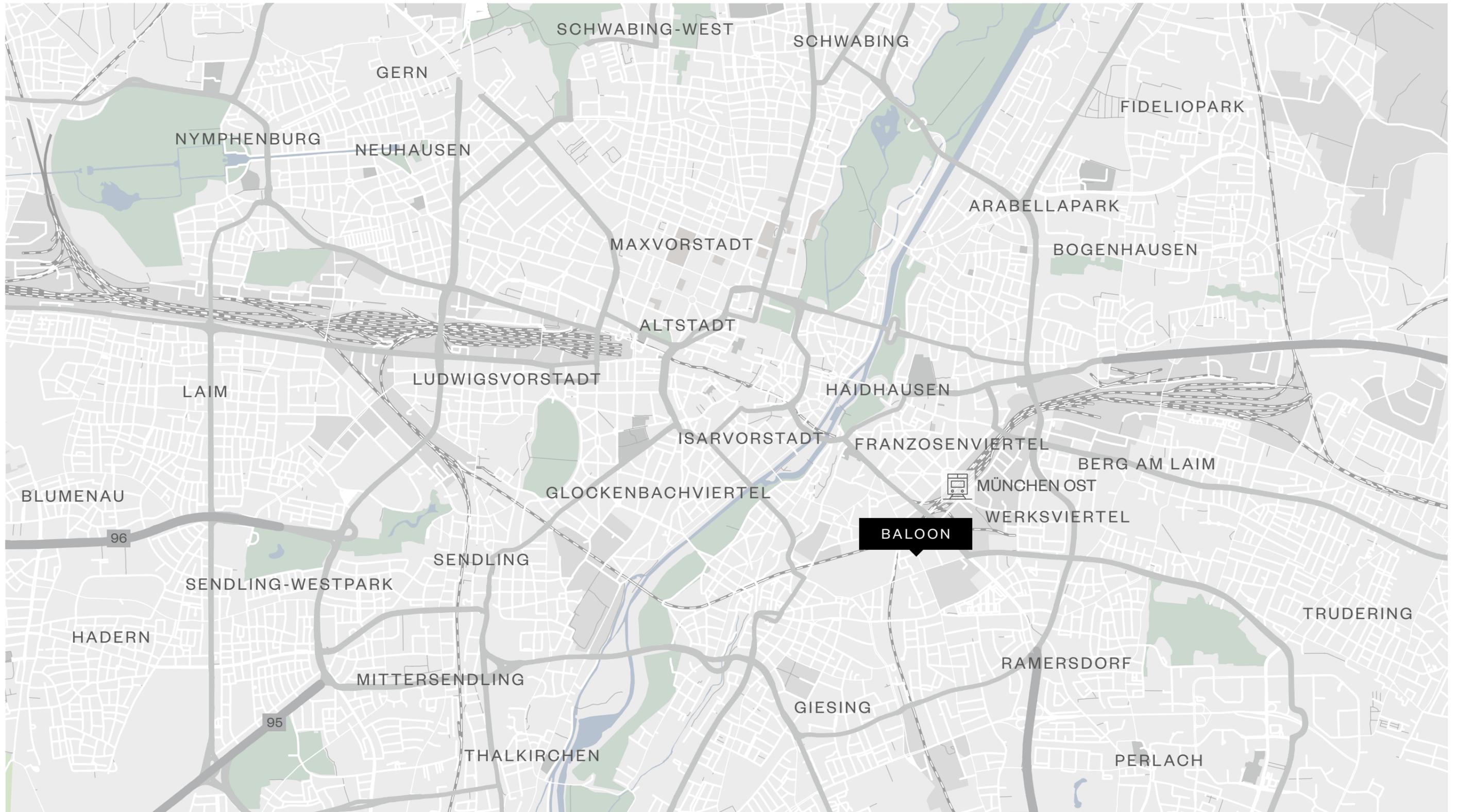
Baloon, München

Büroflächen

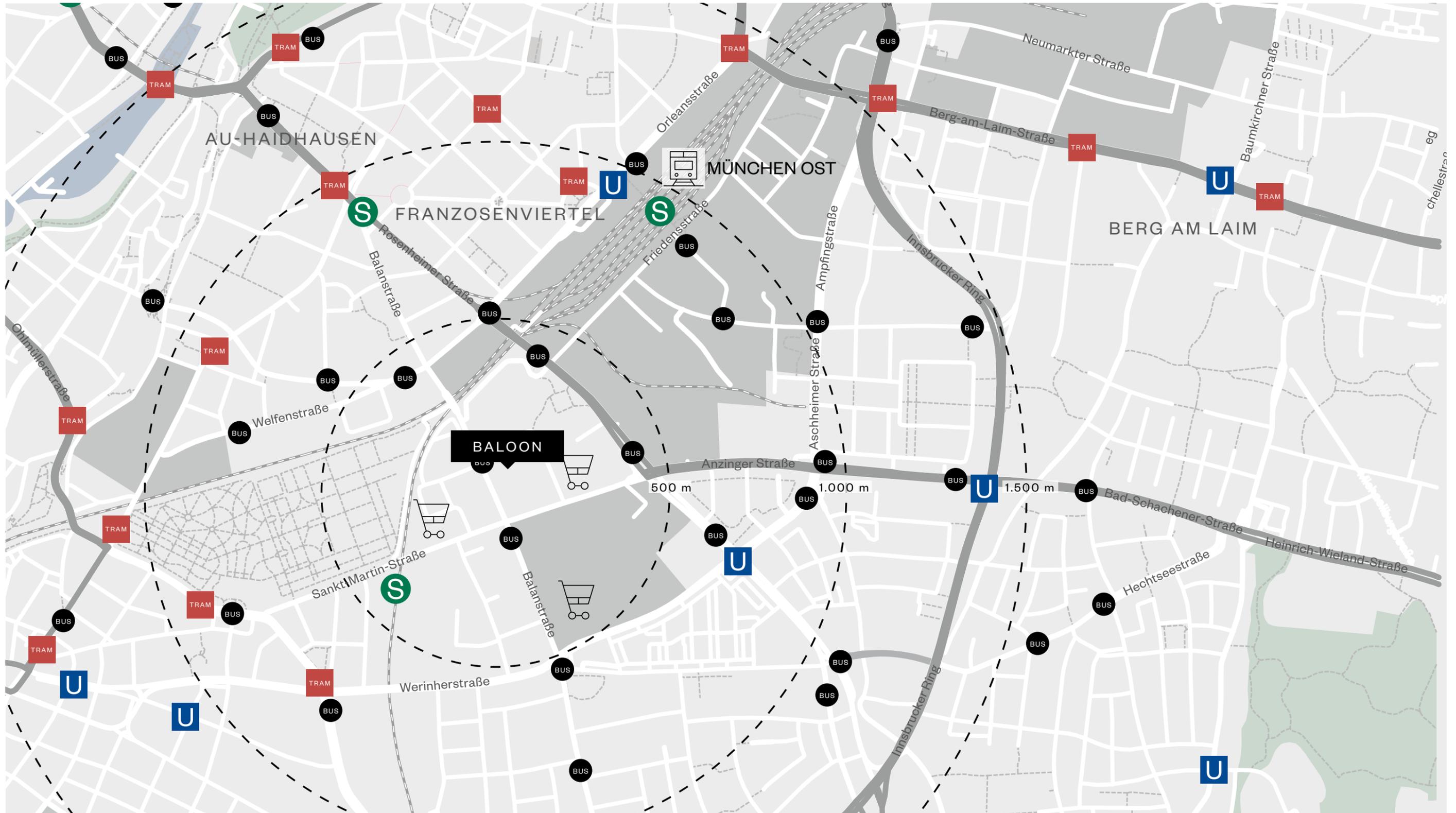
Quantum



Lage in der Übersicht



Lage im Detail





Lagebeschreibung

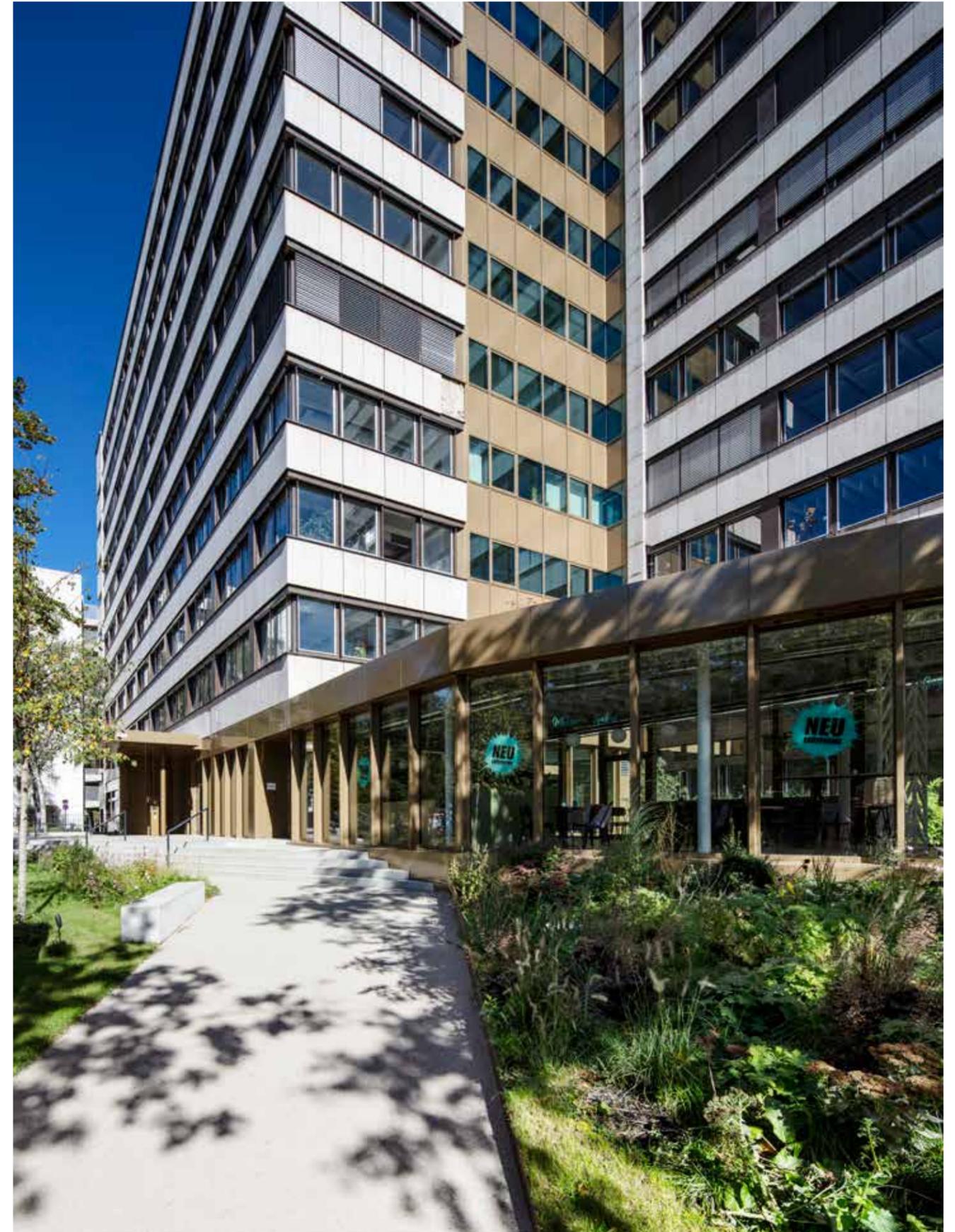
Im Münchner Osten gelegen, mit direkter Anbindung an den Ostbahnhof und einer vielfältigen Umgebungsstruktur bietet das Baloon seinen Mietern einen optimalen Standort. Das innerstädtische Quartier Werksviertel und das Nachbargelände „Neue Balan“ vereinen alle Bereiche urbanen Lebens - Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Das Baloon 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

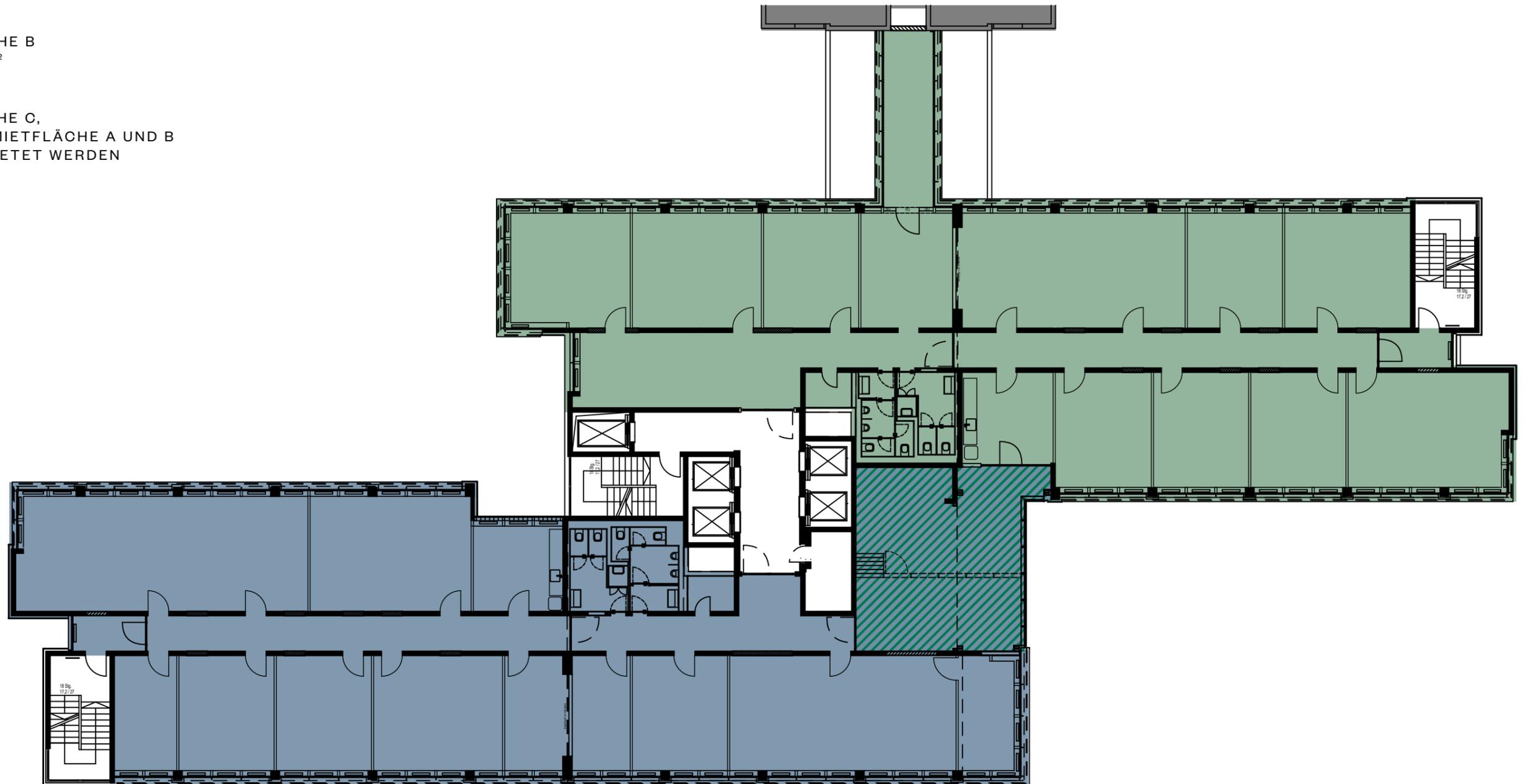
Adresse	Baloon Balanstraße 69b, 81541 München
Lage	Münchner Osten
Baujahr Modernisierung	2019
Nutzung	Büro
Mietfläche	ca. 1805 m ²
PKW-Stellflächen	auf Anfrage
Verfügbarkeit	teilweise ab sofort & ab 01.10.2024



3. Obergeschoss

Bürofläche

-  MIETFLÄCHE A
CA. 559 m²
-  MIETFLÄCHE B
CA. 606 m²
-  MIETFLÄCHE C,
KANN ZU MIETFLÄCHE A UND B
DAZUGEMIETET WERDEN
CA. 81 m²



3. Obergeschoss | Belegungsplan

Bürofläche 1

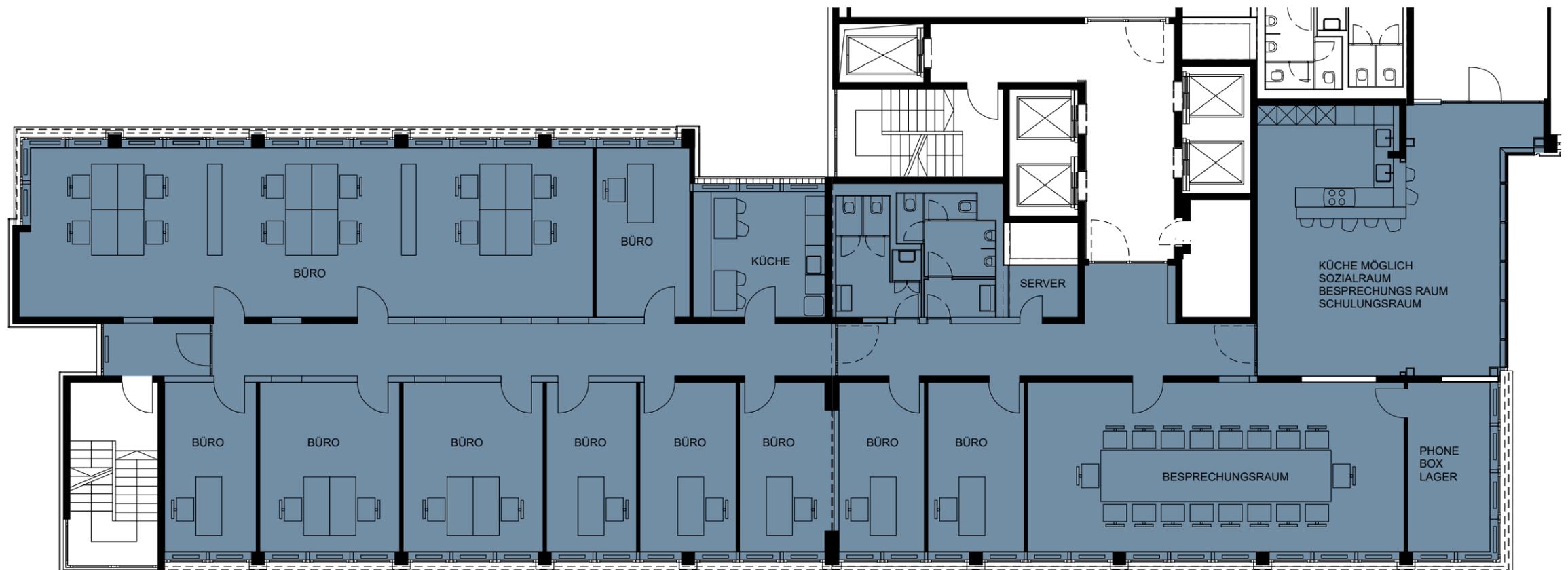
MIETFLÄCHE A + C
CA. 640 m²

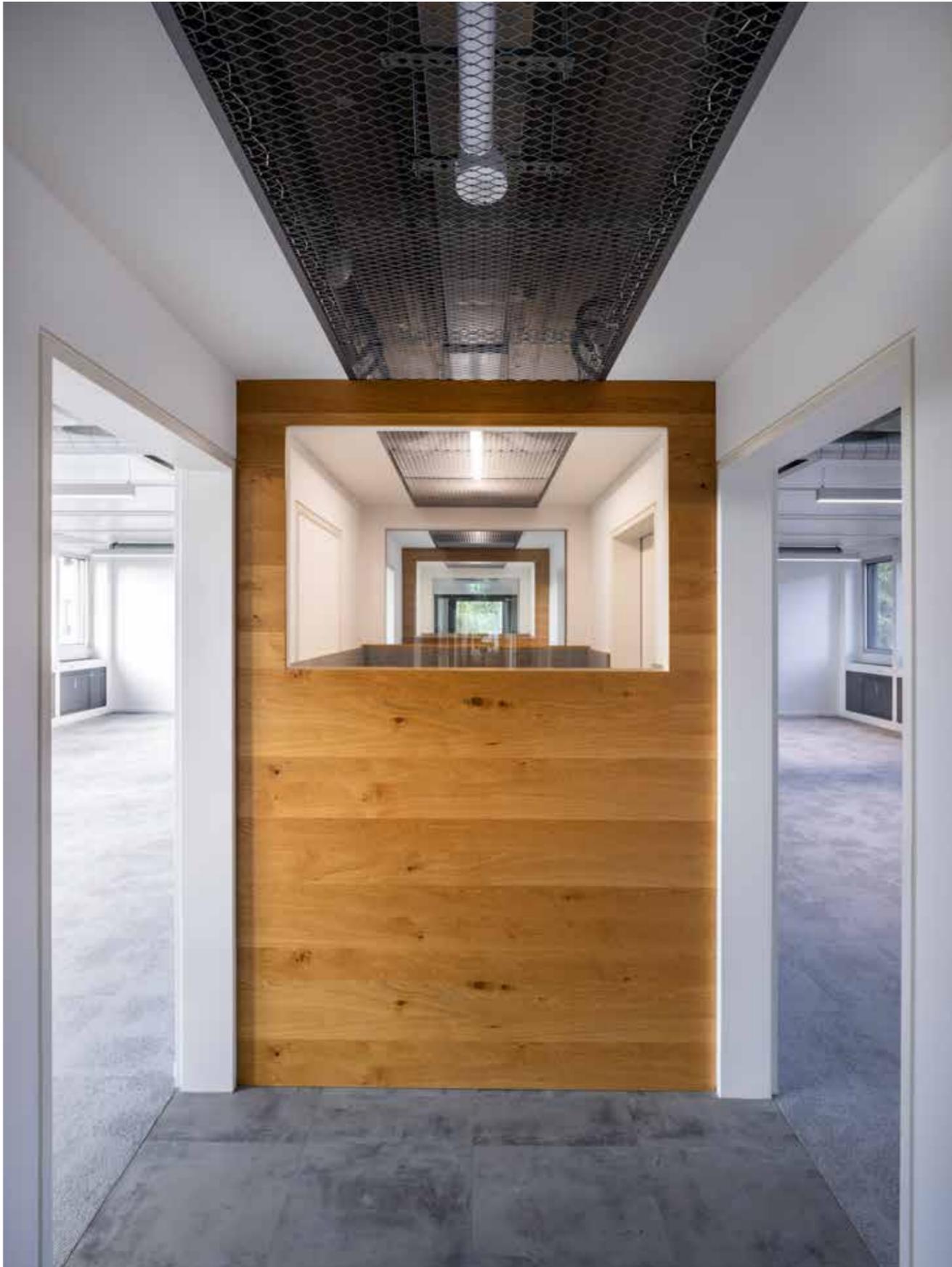


3. Obergeschoss | Belegungsplan

Bürofläche 2

MIETFLÄCHE B + C
CA. 687 m²



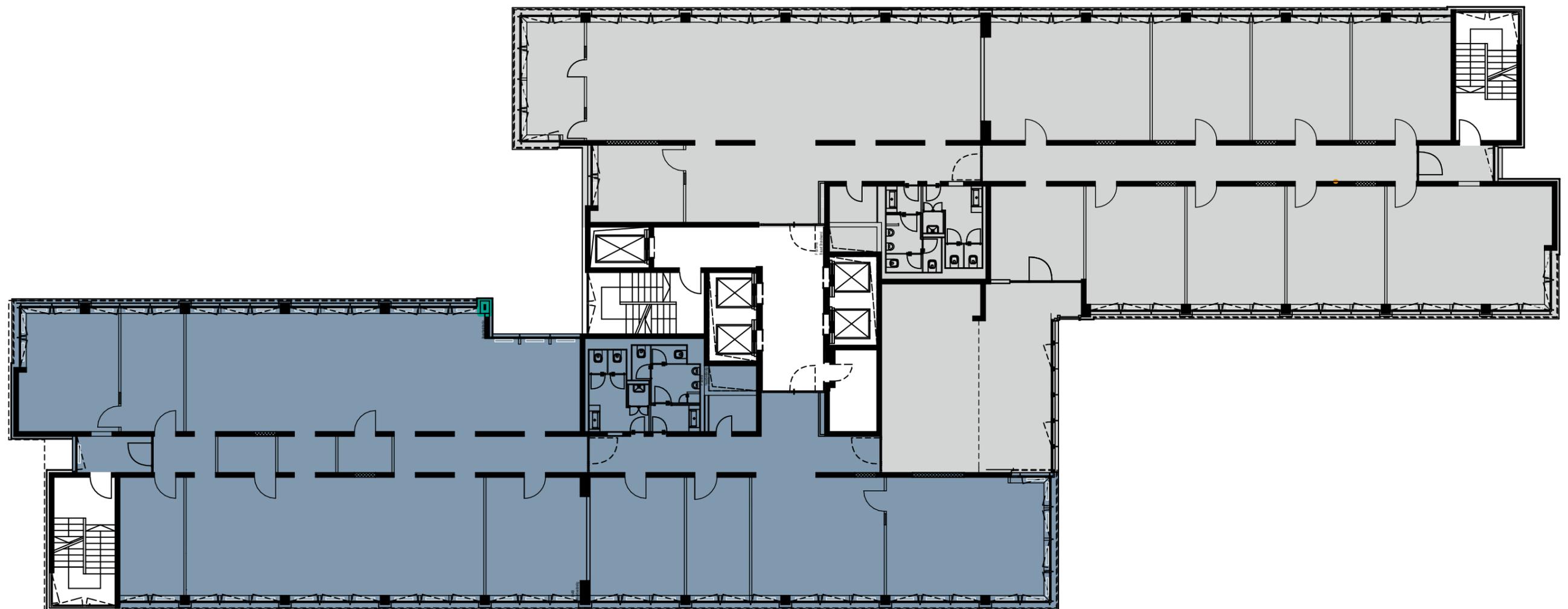


4. Obergeschoss

Bürofläche

MIETFLÄCHE A
CA. 559 m²

ANDERWEITIG VERMIETET



4. Obergeschoss | Belegungsplan

Bürofläche

MIETFLÄCHE A
CA. 559 m²





Ausstattung

3. + 4. Obergeschoss:

- Innenliegender Blendschutz sowie außenliegender Sonnenschutz
- In den Besprechungsräumen sind schallabsorbierende Kühldecken vorhanden
- In der Teeküche sowie in allen Büros sind schallabsorbierende Kühlsegel vorhanden
- In den Hauptnutzflächen ist eine Lüftung vorhanden
- Raumhöhe bis ca. 3m
- Stellplätze in der Tiefgarage sowie Lagerflächen im UG stehen zur Anmietung zur Verfügung
- Duschen mit Umkleiden im UG vorhanden

Nur 3. Obergeschoss:

- Zusätzlich gibt es eine Teeküche im Mietbereich A und B

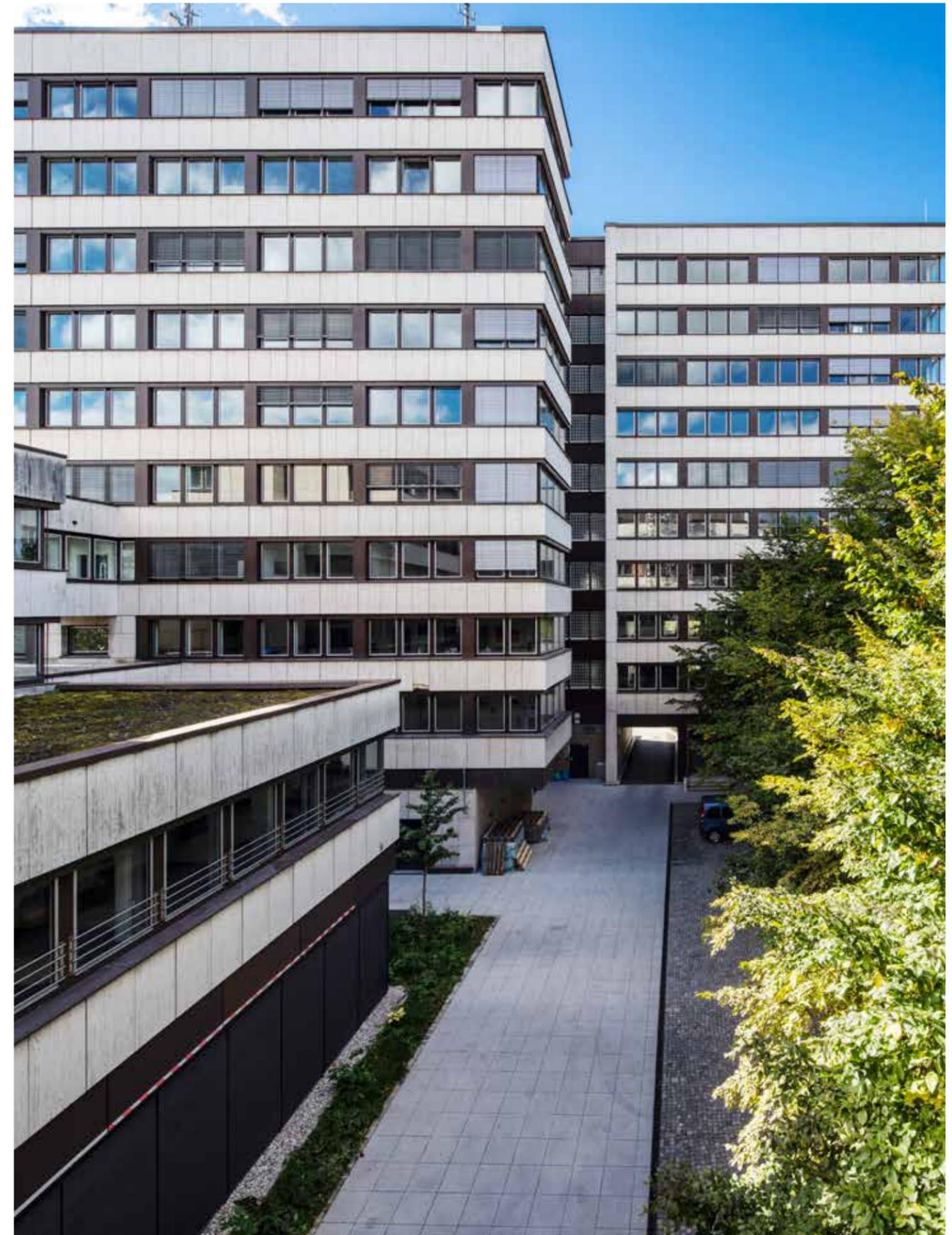
Nur 4. Obergeschoss:

- Think Tanks als Rückzugsmöglichkeiten in den Flurbereichen vorhanden
- Zusätzlich gibt es eine Teeküche im Mietbereich A



Kennzahlen

Mietfläche	Geschoss	Mietfläche (BGF)	Miete/Nebenkosten in EUR/m ² /mtl.
Mietfläche A	3.OG	ca. 559 m ²	21,00 €
Mietfläche B	3.OG	ca. 606 m ²	21,00 €
Mietfläche C	3.OG	ca. 81 m ²	21,00 €
Mietfläche A	4.OG	ca. 559 m ²	21,00 €
Lagerflächen (optional)			8,50 €
Nebenkostenvorauszahlung			4,50 €
PKW-Stellplatz (optional)			85,00 €/Stk.



Ihr Ansprechpartner



Sarah Nouri

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

+49 89 15 90 01 – 343
sno@quantum.ag

Impressum

©2024 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Objektbilder: Carsten Brüggemann, Barmstedt | 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 Januar 2024.