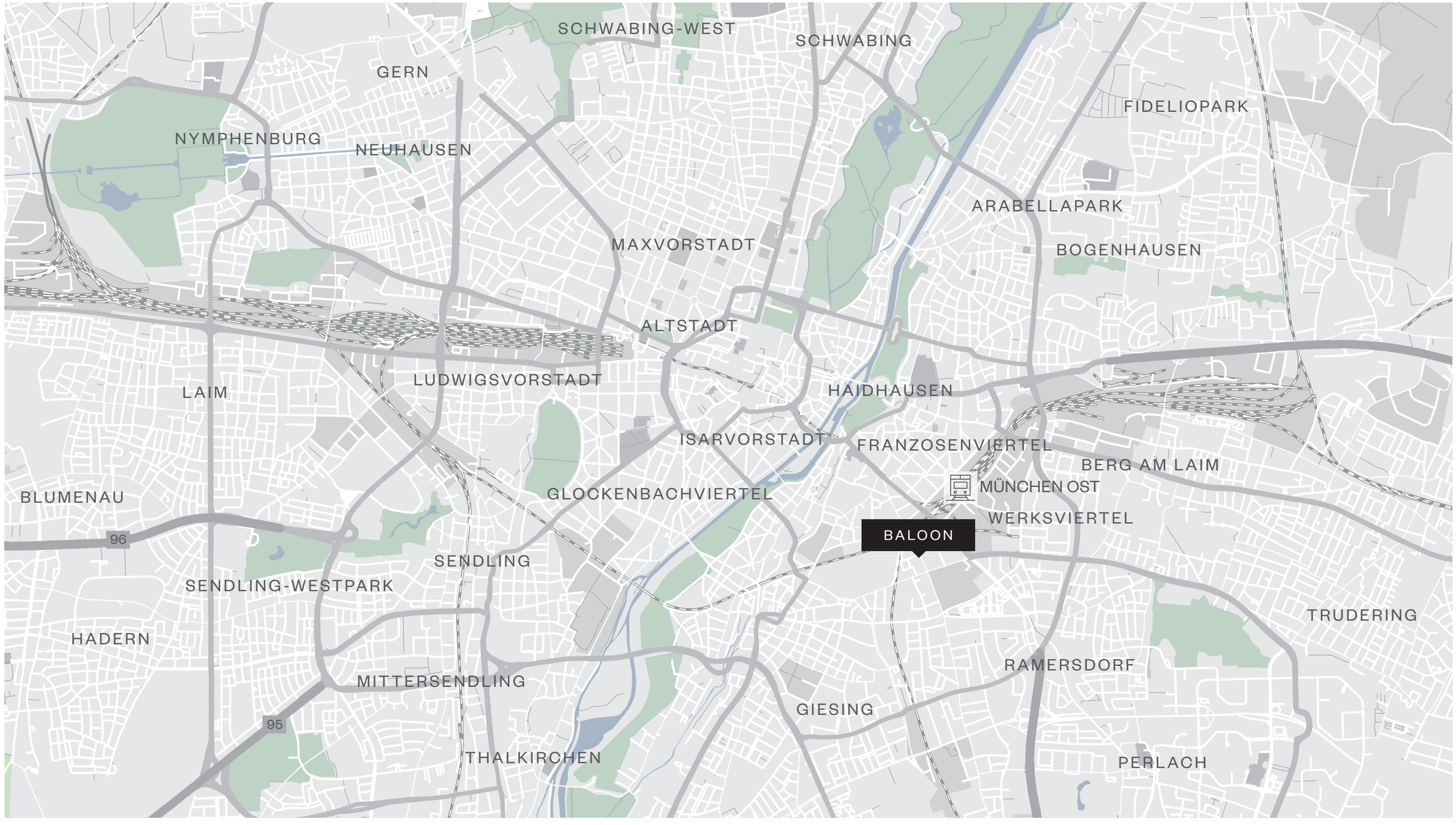


Baloon, München

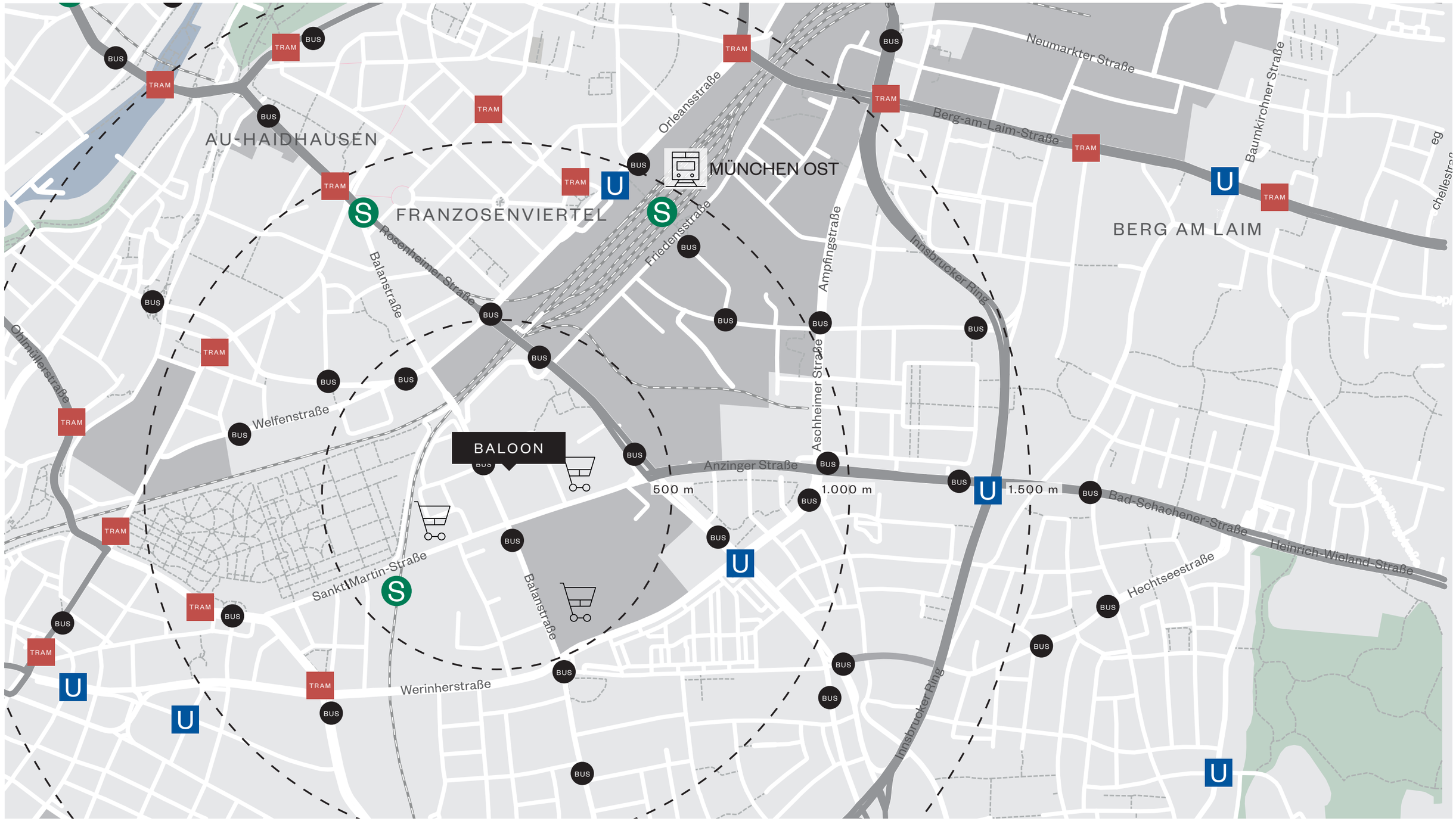
Büroflächen

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

Unsere Highlights

Ihre Vorteile im Baloon

Attraktive Konditionen
Wirtschaftlich ansprechende Konditionen bei zugleich hoher Ausstattungs- und Standortqualität

Mobilität
hervorragende Verkehrsanbindung direkt vor der Tür sowie PKW-Stellplätze im Haus

Ausstattungsqualität
Individueller Ausbau für maßgeschneiderte Flächen möglich

Standortvorteile
Hohe Aufenthaltsqualität durch zentrale Lage und guter Nahversorgung

Komfort
Lagerflächen, Sanitärbereich mit Duschen und Fahrradraum mit E-Ladestationen vorhanden

Nahversorgung
Vielfältiges gastronomisches Angebot direkt im Haus



Objektdaten in der Übersicht

Adresse	Baloon Balanstraße 69b, 81541 München
Lage	Münchner Osten
Baujahr | Modernisierung	2019
Nutzung	Büro
verfügbare Mietfläche	ca. 1.933 m²
PKW-Stellflächen	auf Anfrage
Verfügbarkeit	ab sofort bzw. ab April 2027



1. Obergeschoss

Büroflächen

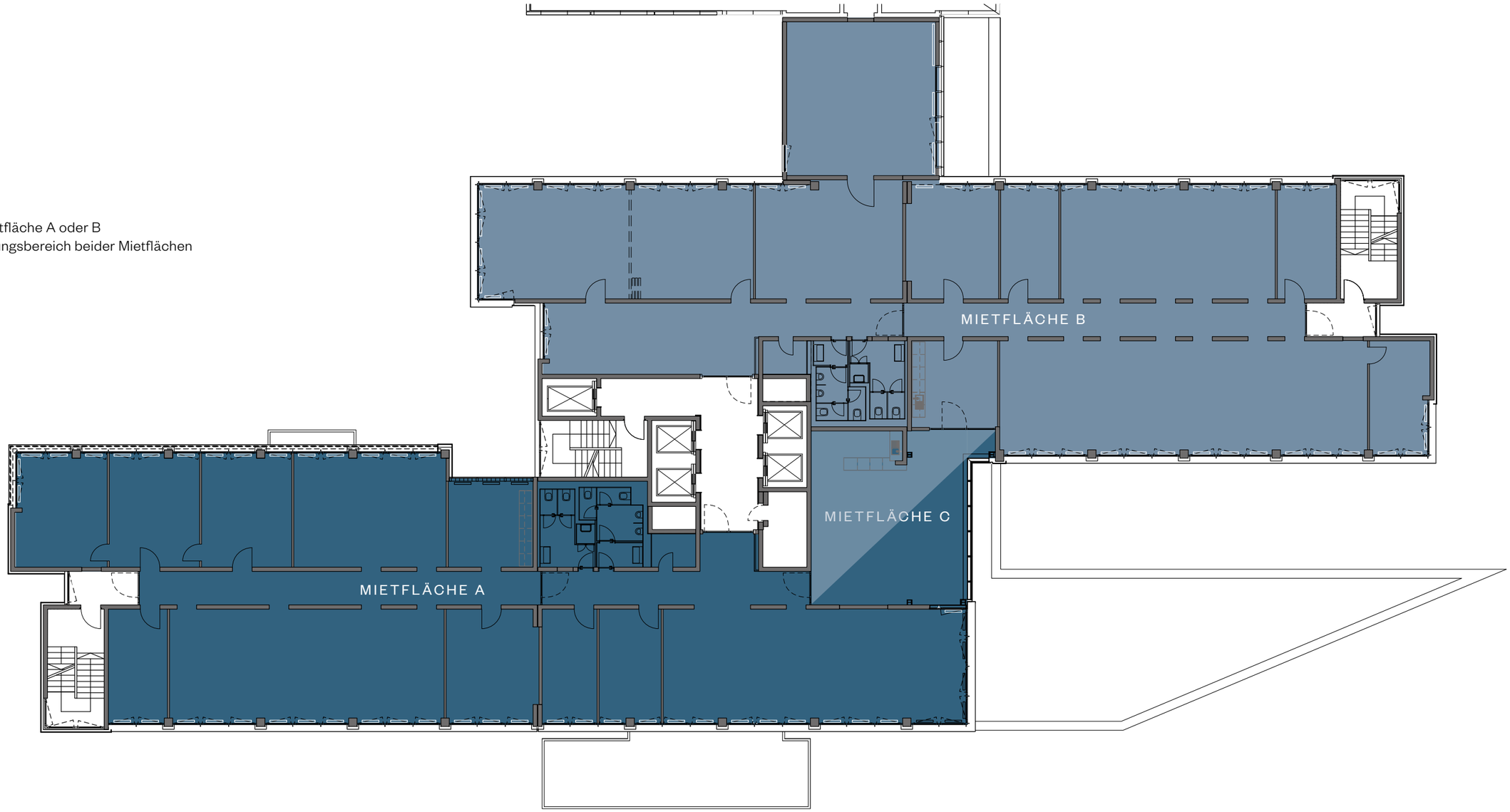
MIETFLÄCHE A
ca. 556 m²

MIETFLÄCHE B
ca. 648 m²

MIETFLÄCHE C
ca. 81 m²

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

GESAMT
MIETFLÄCHE A+B+C
ca. 1.285 m²



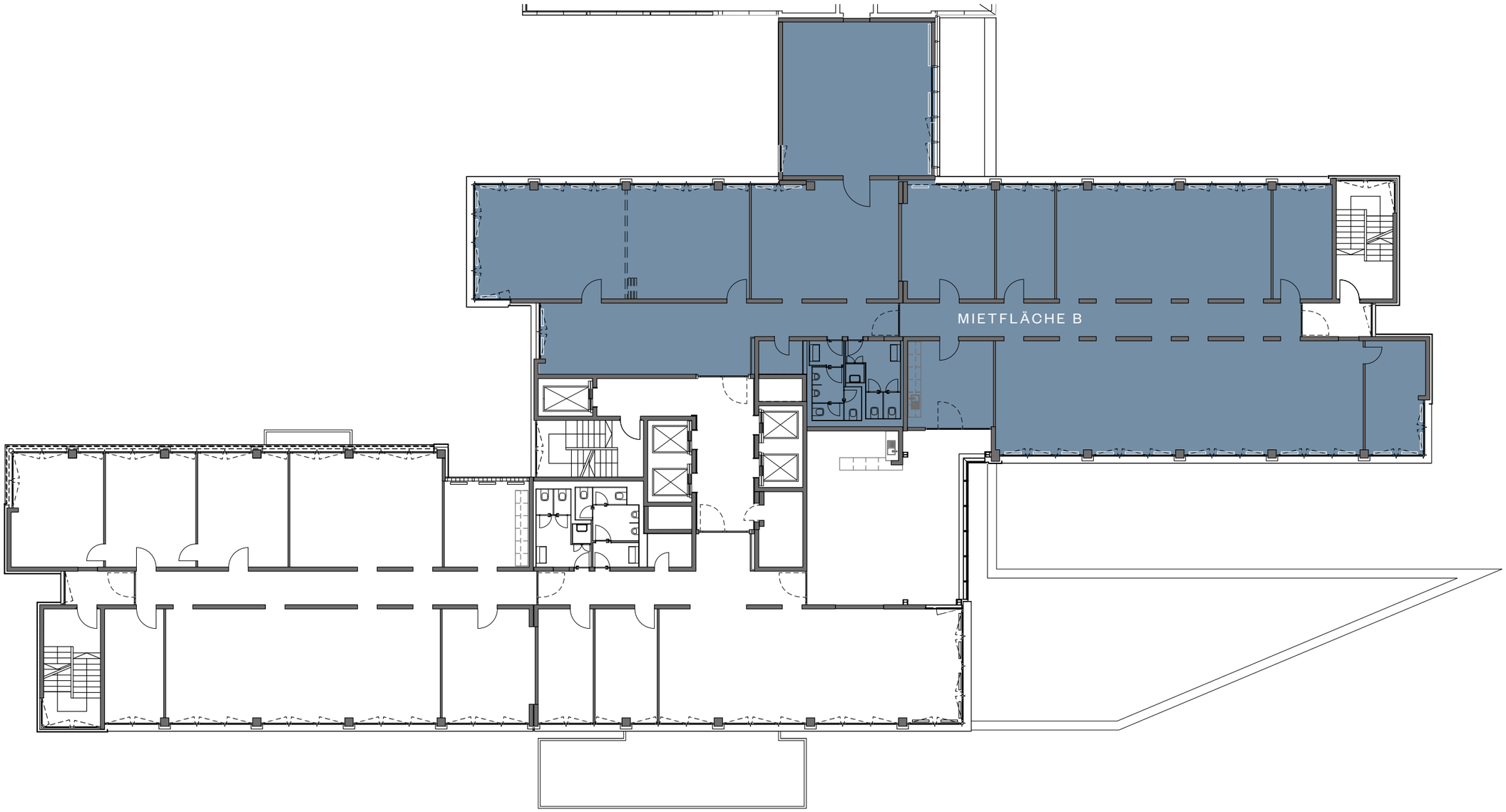
ohne Maßstab

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

2. Obergeschoss

Büroflächen

MIETFLÄCHE B
ca. 648 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.

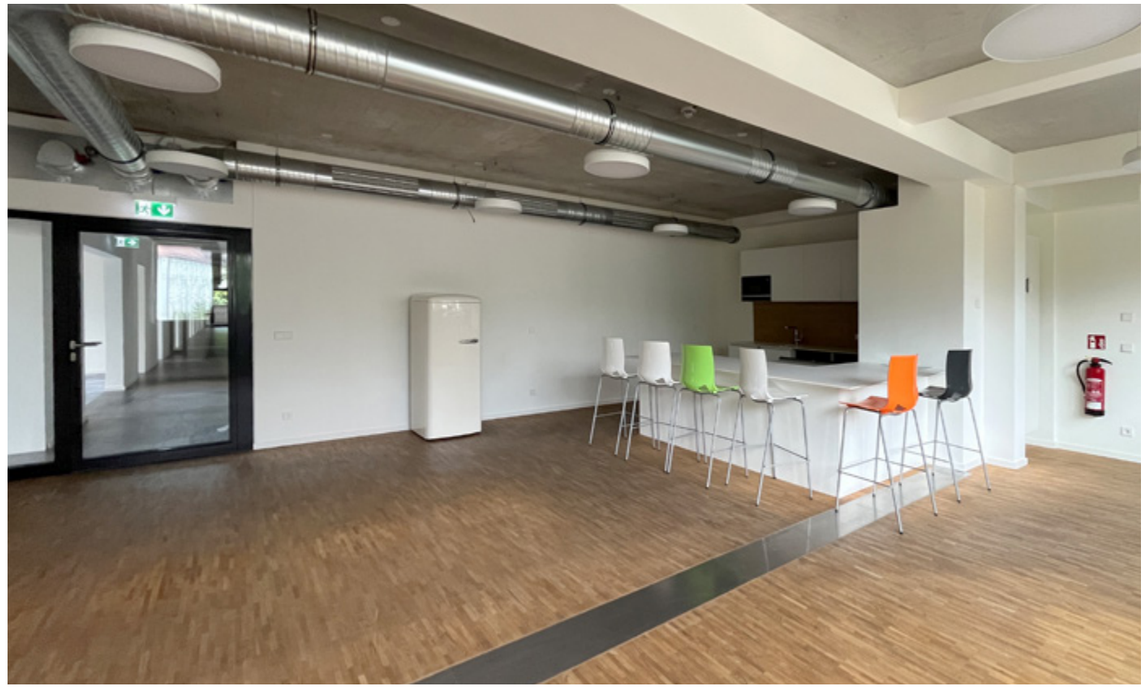
Ausstattung

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^2 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







Quantum

Impressionen



KONFERENZRAUM
Status Quo vor Ausbau



KONFERENZRAUM
Beispielgestaltung nach Ausbau



OPEN SPACE BÜRO
Status Quo vor Ausbau



OPEN SPACE BÜRO
Beispielausstattung nach Ausbau

Kennzahlen

Geschoss	Mietfläche	Mietfläche (BGF)	Miete/Nebenkosten in €/m²/mtl.	Verfügbarkeit
1. OG	MF A	ca. 556 m²	21,00 €	ab sofort
1. OG	MF B	ca. 648 m²	21,00 €	ab sofort
1. OG	MF C (Lounge)	ca. 81 m²	21,00 €	ab sofort
2. OG	MF B	ca. 648 m²	21,00 €	ab April 2027
Lagerflächen (optional)			8,50 €	
Nebenkostenvorauszahlung			4,50 €	
PKW-Stellplatz (optional)			85,00 €/Stk.	

Alle genannten Konditionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.
Alle Angaben sind als Circa-Maße zu verstehen und können Änderungen unterliegen.



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

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 September 2026.