



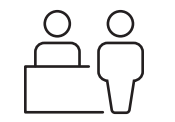
P11 P11

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



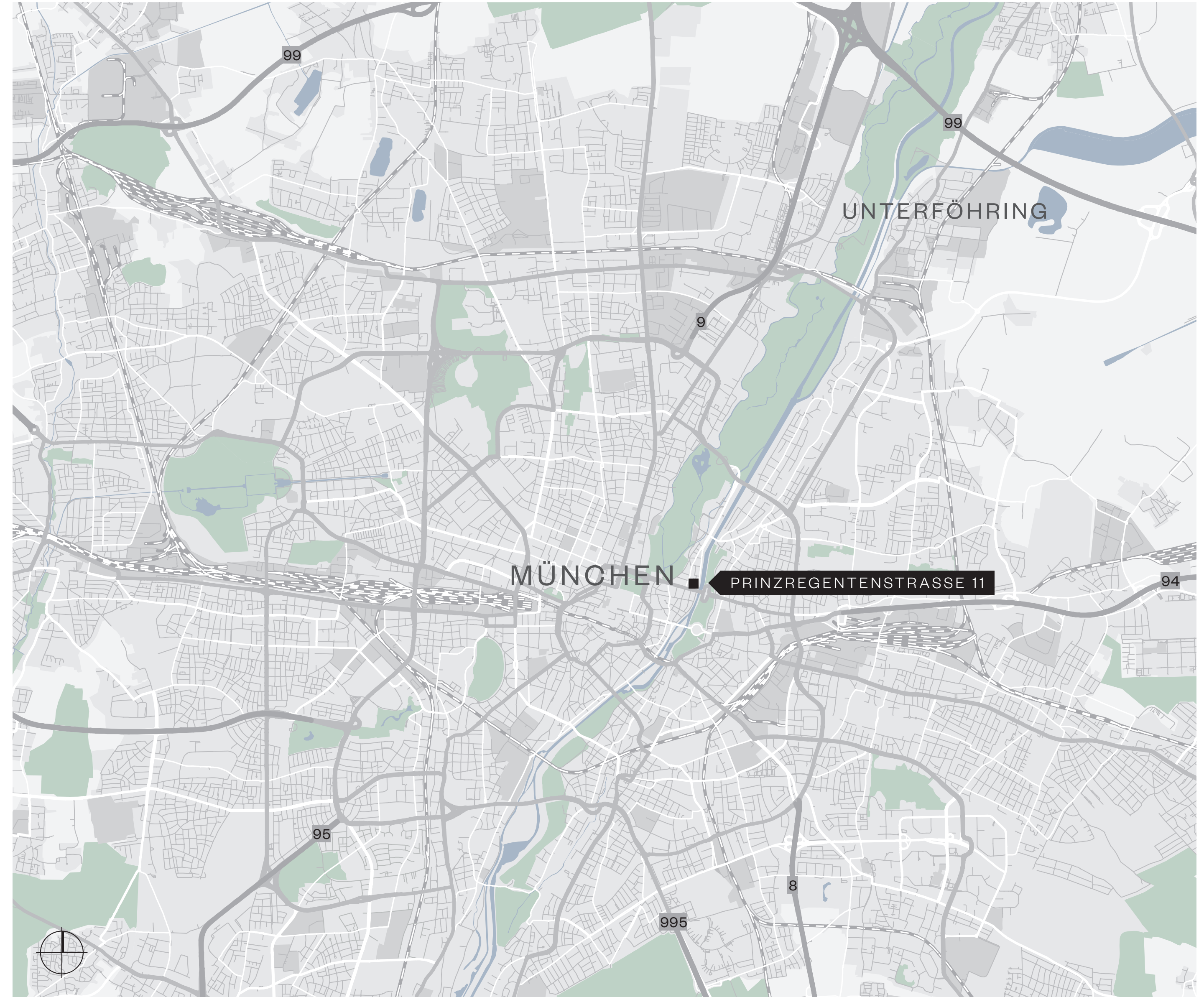


P11

# Mikrolage Altstadt-Lehel

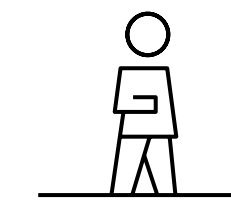
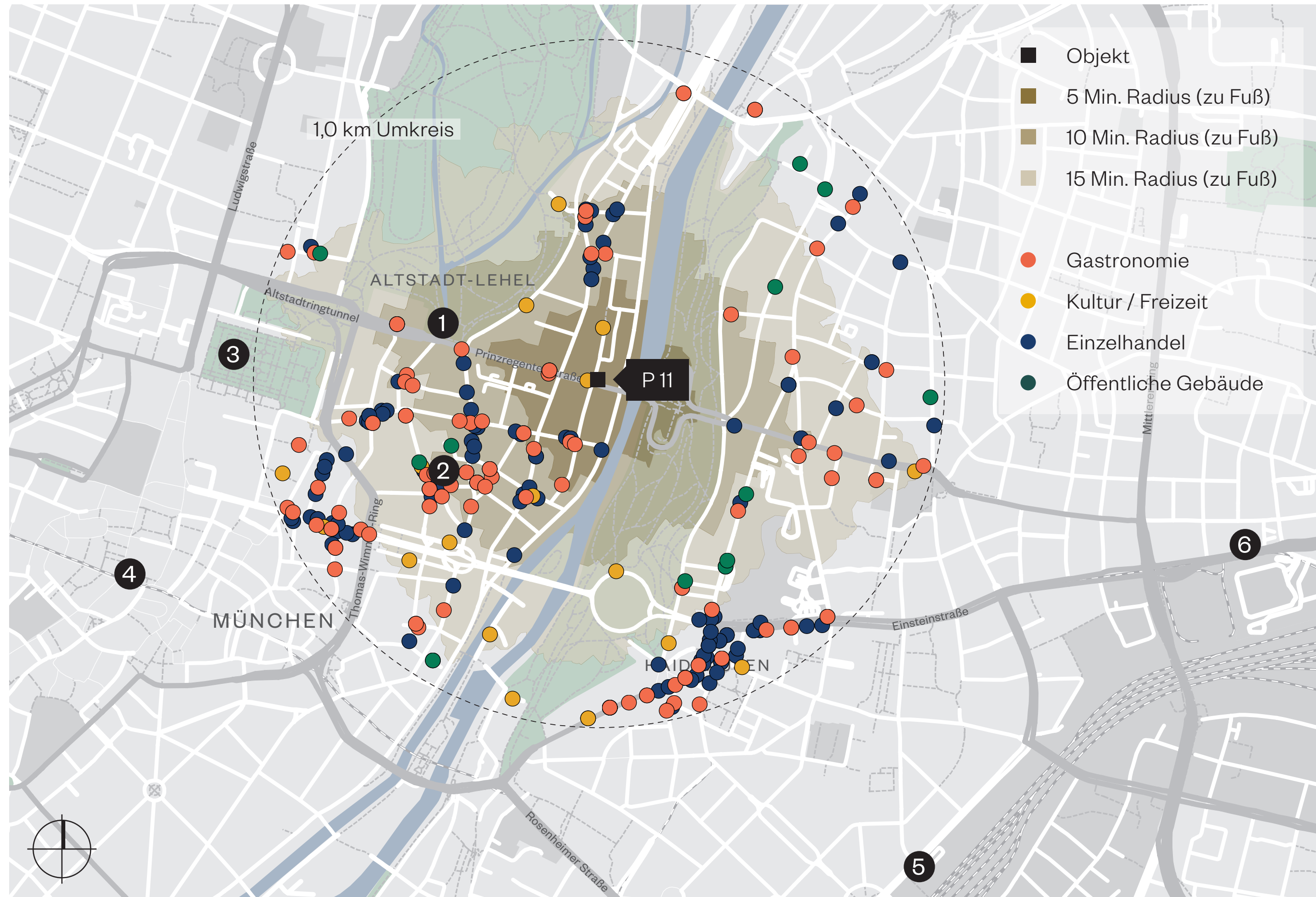
## Daten & Fakten

Adresse	Prinzregentenstraße 11 80538 München
Lagetyp	City, integrierte Büromarktlage
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"><li>— Lehel (U4, U5) in 600 m</li><li>— Straßenbahnhaltestelle in 500 m</li><li>— Bushaltestelle vis-à-vis</li><li>— Autobahn (A94) in 2,5 km</li></ul>
Nahversorgung	Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im <1,0 km Umkreis, Maximilianstraße in 1,0 km Entfernung
Walk Score*	94 („Walker's Paradise“)

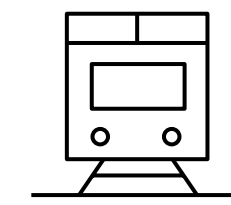


# Lage und Umgebung

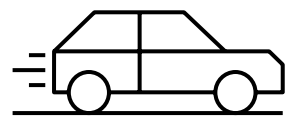
Hier kommt jeder gut an



ZU FUSS



ÖPNV



PKW

	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

## Erholung direkt vor Ort

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

## Friedensengel als Blickfang

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



## 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.



BAYERISCHES NATIONALMUSEUM



### 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.

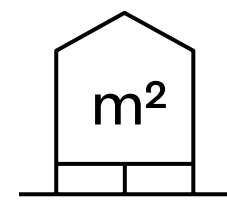


### Lebensqualität im Herzen der Stadt

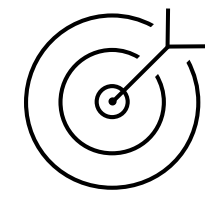
Restaurants, Galerien und Kulturangebote prägen das hochwertige Umfeld dieser Lage.



# Key Facts



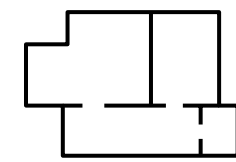
ca. 4.484 m<sup>2</sup> Mietfläche



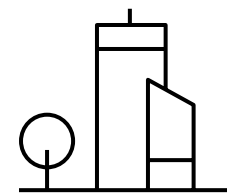
Münchner Top-Lage in der Prinzregentenstraße



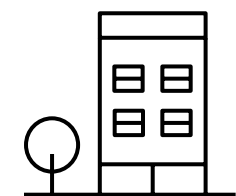
Perfekte Infrastruktur



Single-Tenant (Multi-Tenant möglich)



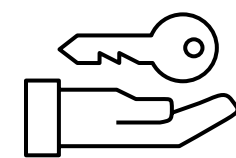
DGNB Gold Zertifizierung



7 Vollgeschosse + UG + DG

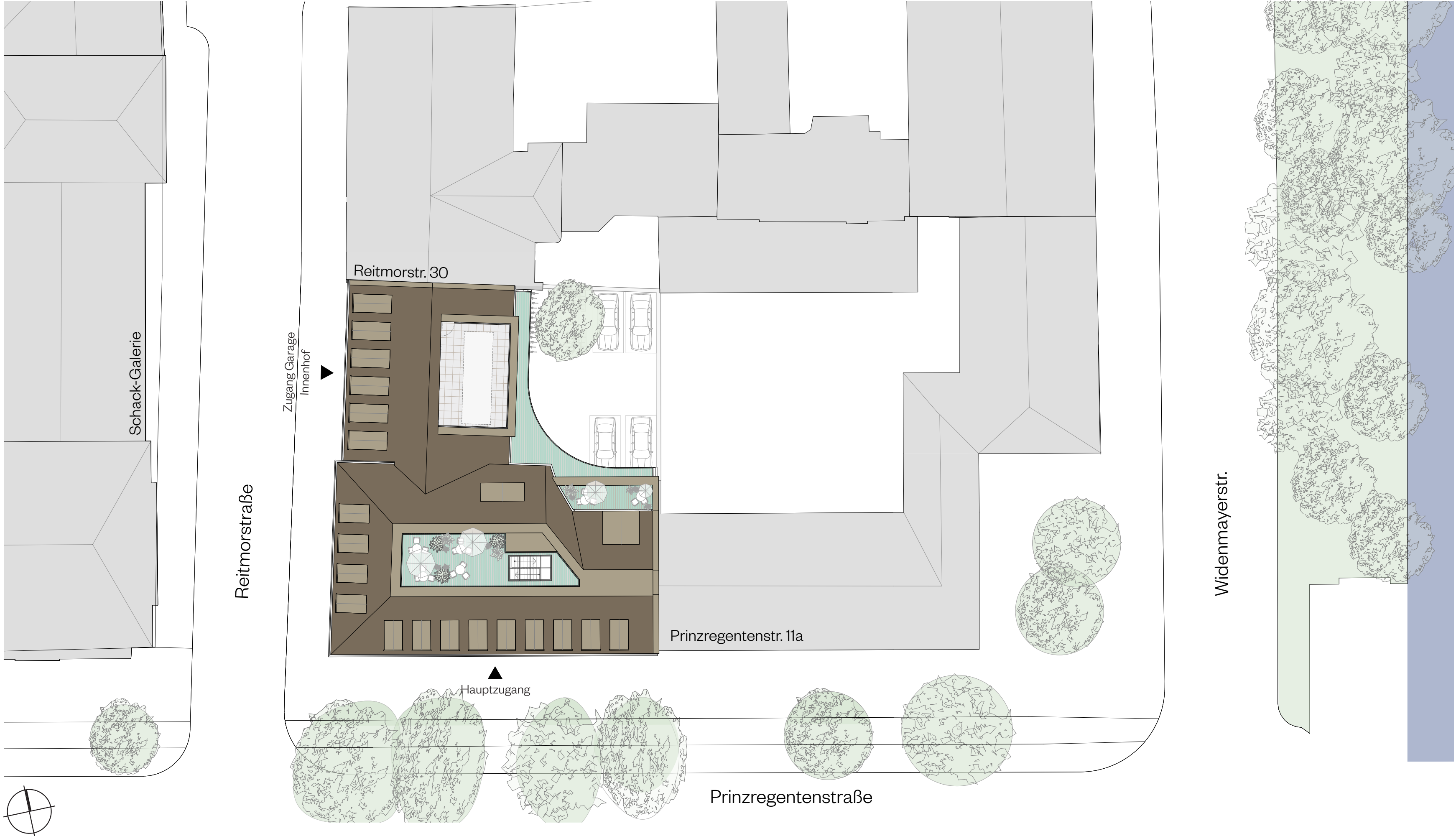


Q2 2028 Fertigstellung



ca. 11 Garagenstellplätze / 4 Innenhofplätze

# Lageplan





# Kennzahlen



GESCHOSS	MIETFLÄCHE	BALKONE / DACHTERRASSE
Dach	-	ca. 53 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss (DG)	ca. 371 m <sup>2</sup>	ca. 23 m <sup>2</sup>
5. Obergeschoss	ca. 598 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss	ca. 598 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	ca. 598 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	ca. 598 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	ca. 592 m <sup>2</sup>	ca. 40 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 395 m <sup>2</sup>	-
Untergeschoss	ca. 458 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 4.208 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 276 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss: 11 Garagenstellplätze  
4 Hofstellplätze



GERLING GARDEN, KÖLN: BEISPIELHAFTE BÜROAUSSTATTUNG | 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
- Duschmodöglichkeit im Untergeschoss
- 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
- Öffnbare 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

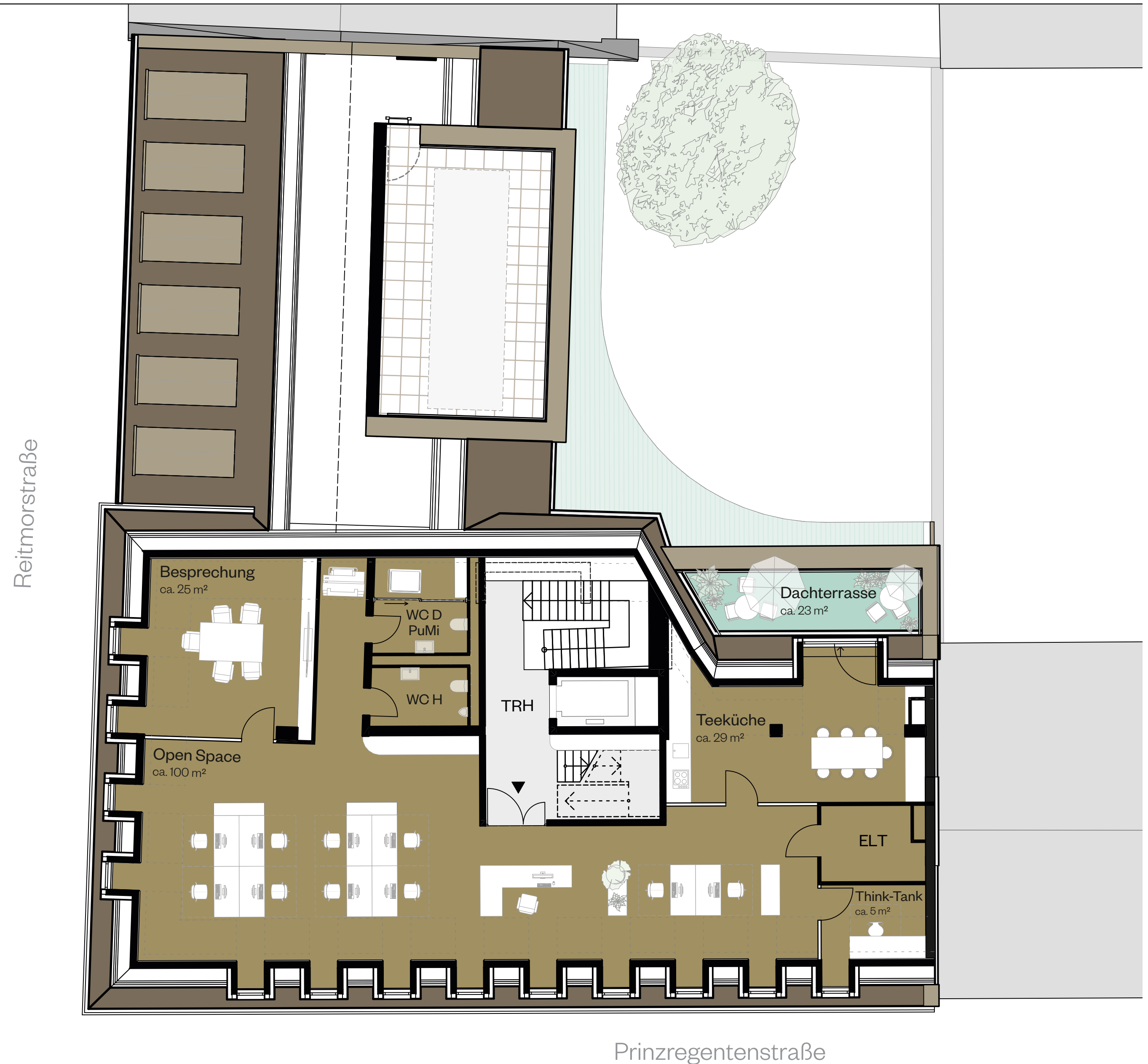
Mietfläche gesamt ca. 394 m<sup>2</sup>

 Mietfläche ca. 371 m<sup>2</sup> 11 AP

 Dachterrasse ca. 23 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.





# 5. Obergeschoss

## Beispielhafte Raumaufteilung

Zellen- / Gruppenbüro und Open Space

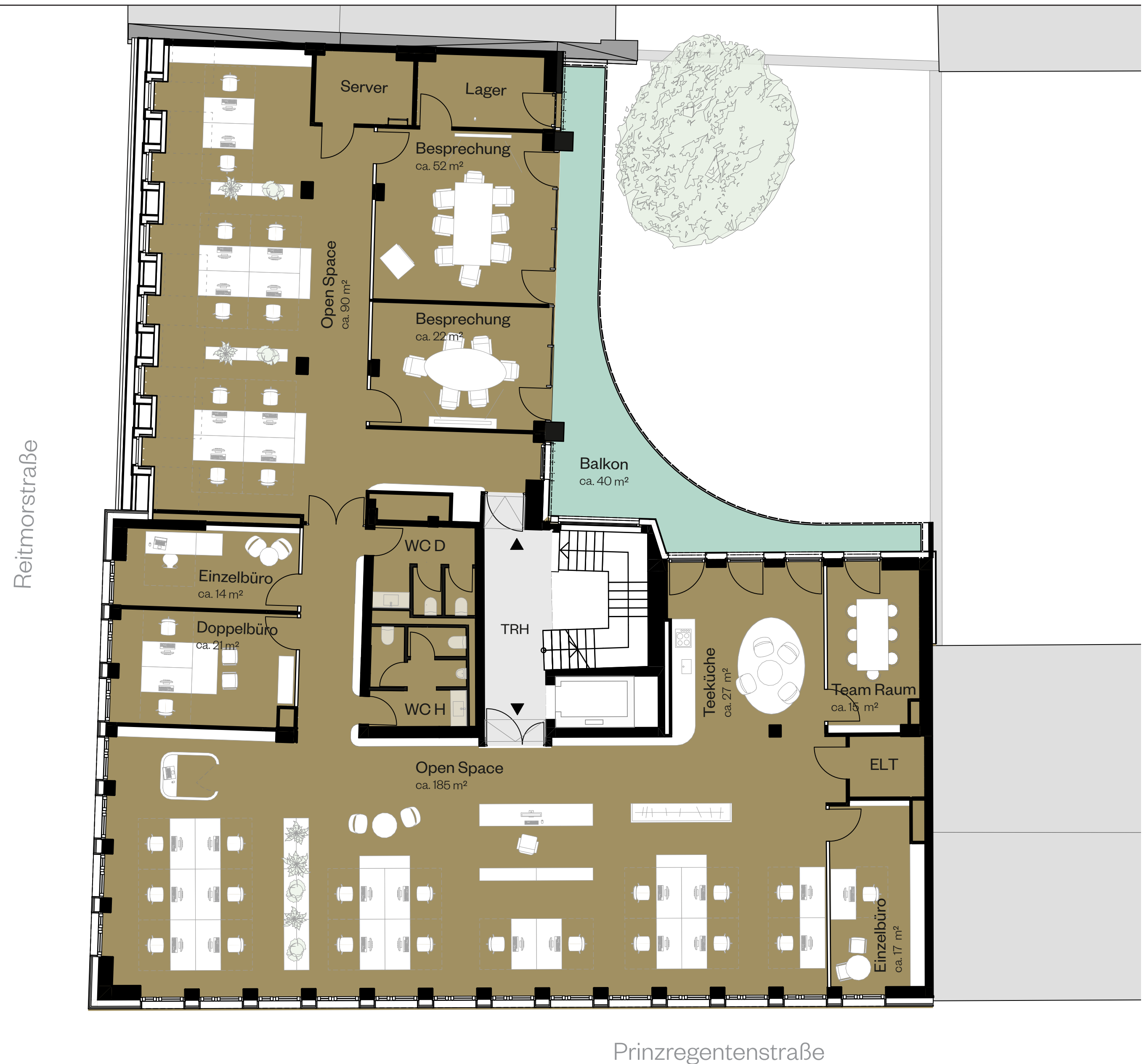
Mietfläche gesamt ca. 638 m<sup>2</sup>

 Mietfläche  
ca. 598 m<sup>2</sup>      33 AP

 Balkon  
ca. 40 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.





# Regelgeschoss (2. OG – 4. OG)

## Beispielhafte Raumaufteilung

Zellen- / Gruppenbüro und Open Space

Mietfläche gesamt ca. 638 m<sup>2</sup>

 Mietfläche  
ca. 598 m<sup>2</sup>      33 AP

 Balkon  
ca. 40 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.





# 1. Obergeschoss

## Beispielhafte Raumaufteilung

Zellen- und Gruppenbüros

Mietfläche gesamt ca. 632 m<sup>2</sup>

 Mietfläche ca. 592 m<sup>2</sup>      16 AP

 Balkon ca. 40 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.



# Erdgeschoss

## Beispielhafte Raumaufteilung

Konferenz und Café-Lounge

Mietfläche gesamt ca. 395 m<sup>2</sup>

● Mietfläche Konferenz (links)  
ca. 209 m<sup>2</sup>

● Café-Lounge (rechts)  
ca. 186 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.





# Mietkonditionen

Nutzung	Mietzins / Nebenkosten in € / m <sup>2</sup> / mtl.
Büro	ab 55,00 € / m <sup>2</sup>
Lager	15,00 € / m <sup>2</sup>
Stellplatz	275,00 € / Stück
Nebenkostenvorauszahlung	4,80 € / m <sup>2</sup>

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-Kühlkosten durch eine neue hochwertige Gebäudehülle



VISUALISIERUNG DES INNENHOFES VON SILISIGHT

# Ihre Ansprechpartnerinnen



## Annika Taube

Regional Head of Asset Management  
+49 89 159 001-339  
at@quantum.ag

Standort München  
Von-der-Tann-Straße 2a  
80539 München



## Sarah Nouri

Asset Manager Gewerbe  
+49 89 159 001-343  
sno@quantum.ag

## Impressum

©2026 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, [www.quantum.ag](http://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 Brüggemann, 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 Mai 2026.