



iCU Intelligence Cube, München Gräfelfing

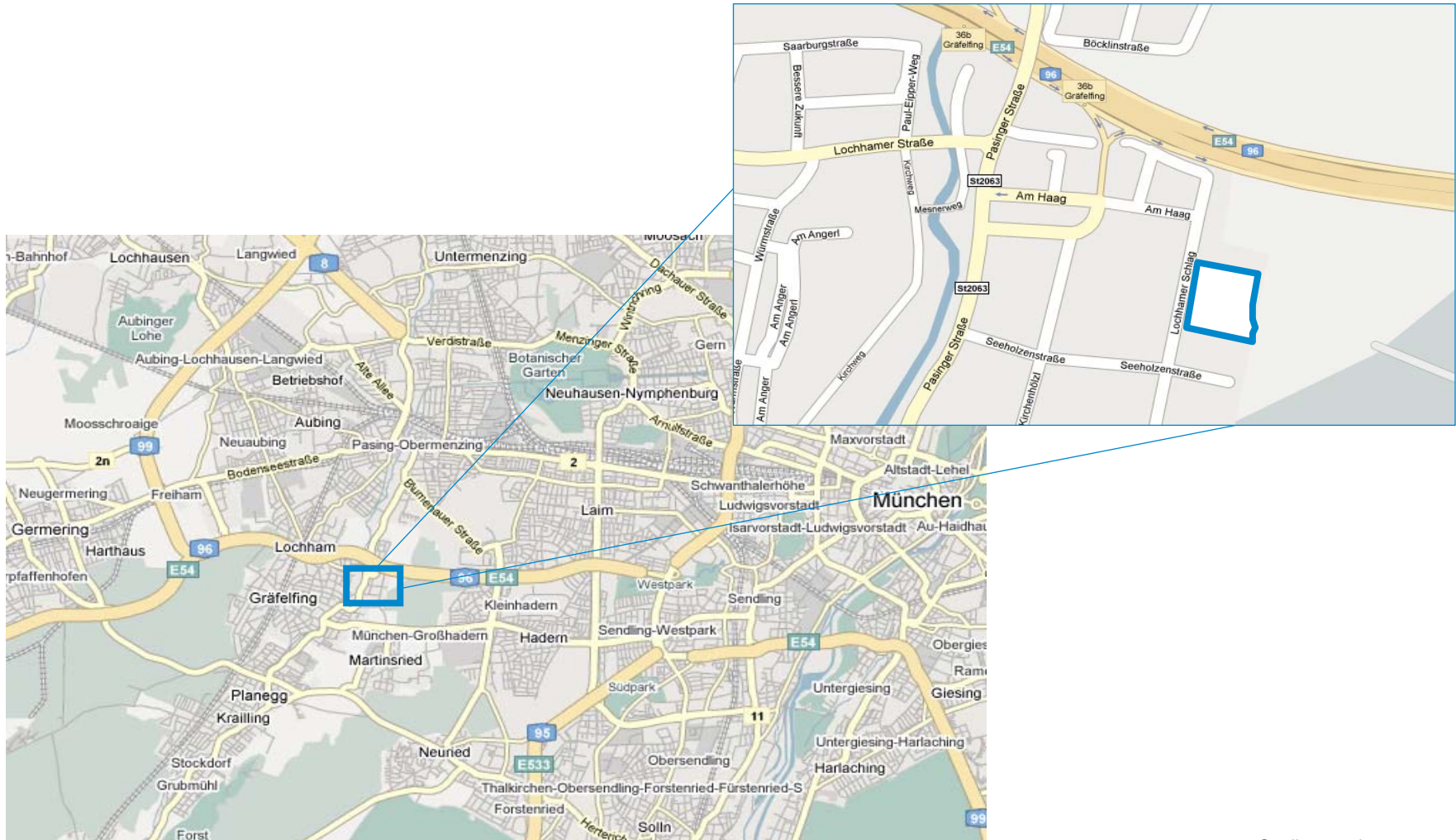
Mietexposé

München, Januar 2012

PROJEKTDATEN

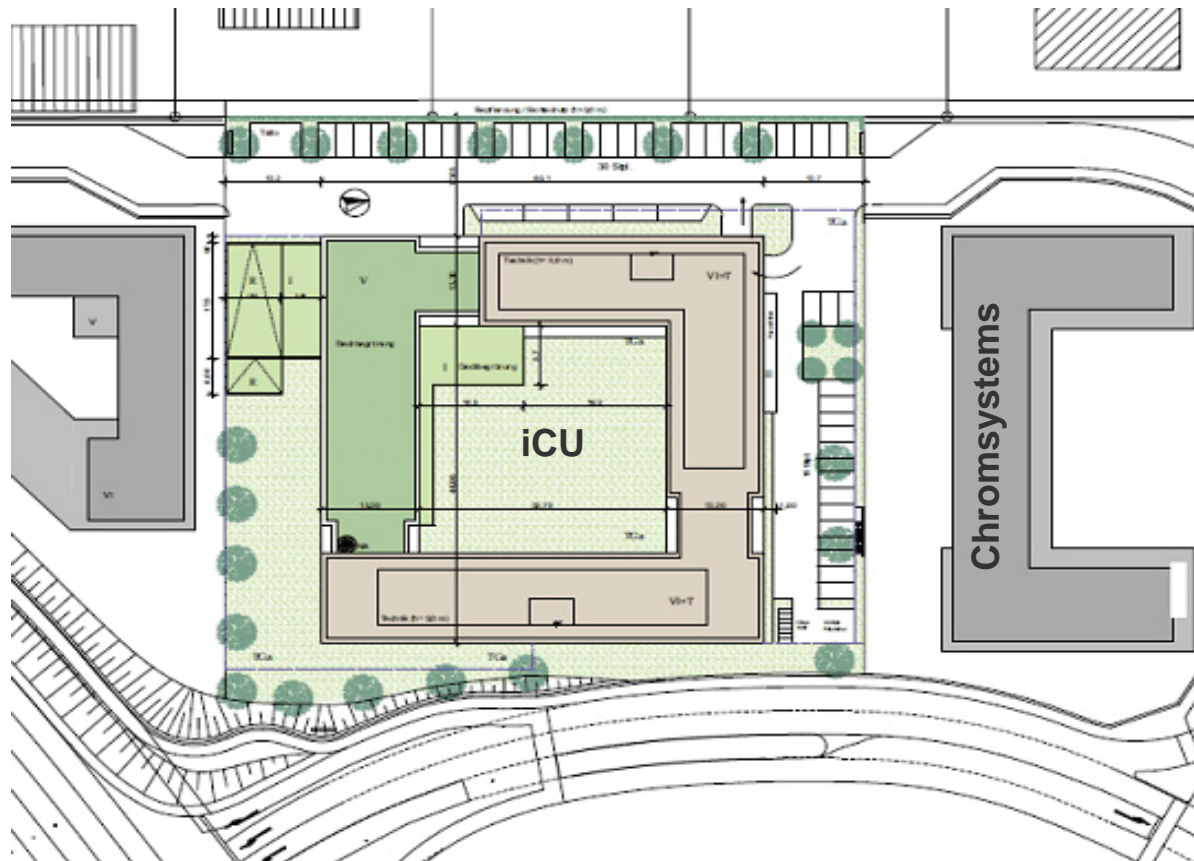
Lage:	Lochhamer Schlag, Gräfelfing
Besonderheiten:	Fortsetzung der Entwicklungsachse München – Martinsried – Gräfelfing neue Autobahnauffahrt A96 in Planung
Mietfläche gesamt:	13.720 m ² (EG + 5 OG)
Stellplätze:	229 Stück davon 184 in Tiefgarage
Mieter:	Philip Morris (EG, 1.-3. OG und Teile 4.OG)
Noch verfügbare Büroflächen:	2.680 m ²
davon 4. OG:	830 m ² BGF (2 Einheiten: 400 und 430 m ²)
davon 5. OG:	ca. 1.770 m ² BGF (2 Einheiten 1.200 und 560 m ²)
Lagerflächen:	344 m ²
Tiefgaragen-Stellplätze	29
Außenstellplätze	15
Bezugsfertig:	sofort





Quelle: google maps

LAGEPLAN



GF = 13.723m²
GFZ = 1,83

ZU BEACHTEN:

Nur gültig hinsichtlich
Baugrundstück,
Hochbaukörper,
Stellplätze und Situierung auf
dem Grundstück!

BÜROGEBAUDE GRÄFELFING
Konzept Investa
LAGEPLAN
M 1:500 / A3
03.09.09
GSP Architekten



investa
Immobilien-gruppe

Vermietexposé iCU Gräfelfing

BESONDERHEITEN DES STANDORTS

Gräfelfing ist mit Martinsried und Neuried, Zentrum des wichtigsten **Biotech-Clusters** in Bayern. Zahlreiche Unternehmen haben sich in den vergangenen Jahren hier angesiedelt und bilden eines der vier führenden Branchen-Clustern weltweit .

Zu den Besonderheiten des Standortes gehört unter anderem die **neue Autobahnauffahrt A96** München-Lindau, die das Grundstück mittelfristig unmittelbar an die Autobahn anbinden wird.

Es verkehrt der Regionalbus 268 (Haltestelle direkt vor dem Haus) zu dem **S-Bahnhof Gräfelfing und dem U-Bahnhof Großhadern** (U6 Klinikum Großhadern). Die Fahrzeit beträgt zu beiden Haltestellen ca. 5 Minuten. Die Verkehrstakte betragen 10 Minuten. Zudem besteht mit der Linie 265 eine direkte Anbindung an den Bahnhof Pasing.

Besonders interessant ist die Gemeinde Gräfelfing für Gewerbetreibende. Der **Gewerbesteuerhebesatz** beträgt hier nur 250% und hat damit einen der niedrigsten Hebesätze in ganz Bayern. Im Vergleich hierzu liegt der Hebesatz in München bei 490 %; nur Grünwald ist günstiger mit 240 %.

BAUBESCHREIBUNG I

Das Gebäude ist durch die DGNB* als Green Building zertifiziert.

Die geplante Gebäudetiefe erlaubt eine variable Ausführung von Bürokonzepten:

- Konventionelles größtenteils zweispänniges System mit 1 Erschließungsflur
- Brandschutztechnische Aufteilung in max. 400 m² - Einheiten

Das Gebäude erhält zwei Untergeschosse und neben dem Erdgeschoss sowie fünf Obergeschosse. Im 1. Untergeschoss sind die Tiefgarage und die Lagerräume untergebracht. Im Erdgeschoss ist neben dem Empfang mit Conciergeservice die Kantine. In den Obergeschossen befinden sich ausschließlich Büros.

Lichte Raumhöhen

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| ▪ Eingangshalle mit Empfang | i.L. ca. 6,20 m |
| ▪ Büros 1. - 4. OG | i.L. 3,00 m |
| ▪ Büros 5. OG | i.L. 3,40 m |

*Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen



BAUBESCHREIBUNG II

Allgemeiner Standard: gehobene Büroraumqualität

Als Tragwerk wird ein Stahlbetonskelettbau vorgesehen. Die nichttragenden Innenwände werden in den Obergeschossen aus Gipskarton auf Hohlraumboden hergestellt. Die Flure erhalten abgehängte Decken.

Die komplette Außenfassade (auch zum Innenhof) ist als Lochfassade mit Wärmedämmverbundsystem geplant. Vor den Fenstern ist ein außenliegender Sonnenschutz vorhanden.

Archiv- und Lagerräume werden unbeheizt ausgeführt.

Das Bürogebäude wird mittels natürlicher Belüftung über die Fassade sowie über statische Heizkörper beheizt. Die Büros sind mit Kühlsegel ausgestattet. Die „Technikgeräte“ auf dem Dach sind mit einem Sichtschutz angeordnet.

Kantine als Aufbereitungsküche, Cafeteria, Speisenausgabe und Essraum (Terrasse), Sitzplätze ca. 132. In Abstimmung mit Ankermieter Philip Morris für dritte Mieter im Hause nutzbar.



QUALITATIVE VORTEILE

Hoher Komfort:

- Mit dem iCU entstand eines der modernsten Bürogebäude im Münchner Westen
- Es wird ein nicht nur ein sehr schönes, sondern in allen Belangen sehr effizientes Haus mit zahlreichen Komfortelementen (z.B. Kühlsegel) angeboten
- Lichte Raumhöhe im 5. OG 3,40 m ! Green Building Zertifizierung nach DGNB gewährleisten langfristig nachhaltige Nutzung

Angenehmes Ambiente

- Nutzung beider Pergolen mit zusammen rd. 110 m² Nutzfläche sowie gesamte Dachterrasse von rd. 1.000 m² für die Mieter des 5. Obergeschosses. Für diese Flächen werden weder Miet- noch Nebenkosten fällig

Sehr gute Infrastruktur

- Kantine: Als eines von wenigen Häusern im Münchner Umland befindet sich im Haus eine Kantine mit Cafeteria und zwei Außenterrassen
- Begrünter Innenhof bietet Möglichkeit zum Verweilen
- Sehr gute Vertaktung mittels Bustransfer zwischen Standort und S-Bahnhöfen Gräfelfing und Pasing sowie U-Bahn Großhadern

QUALITATIVE VORTEILE

- Das Haus hat eine sehr gute, d.h. **überdurchschnittliche Flächeneffizienz**: die anteiligen Allgemeinflächen betragen nur 8%
- Mietflächen können aufgrund des Achsmaßes (1,35m) sowie der weitestgehenden Stützenfreiheit in Verbindung mit der vorhandenen Technischen Gebäudeausstattung eine sehr **hohe Arbeitsplatzdichte** aufnehmen
- **Concierge-Services**: Der Empfang ist ganztägig durch zwei Empfangsdamen besetzt. Die Kosten übernimmt Philip Morris. Mieter trägt hierfür keinerlei Nebenkosten
- Die **Kantinenflächen** und die damit anfallenden Kosten werden nur auf Philip Morris, nicht aber auf die Mieter umgelegt.
- **Ausreichende Lager- und Archivflächen** im Untergeschoss (rd. 350 m²) erhöhen Flexibilität in den Obergeschossen
- Im Falle eines Umzugs, z.B. Germering (Hebesatz 330) nach **Gräfelfing (Hebesatz 250)** reduziert sich bei einem relevanten Messbetrag von rd. 10 Mio. Euro jährlich um rd. 300 TEuro



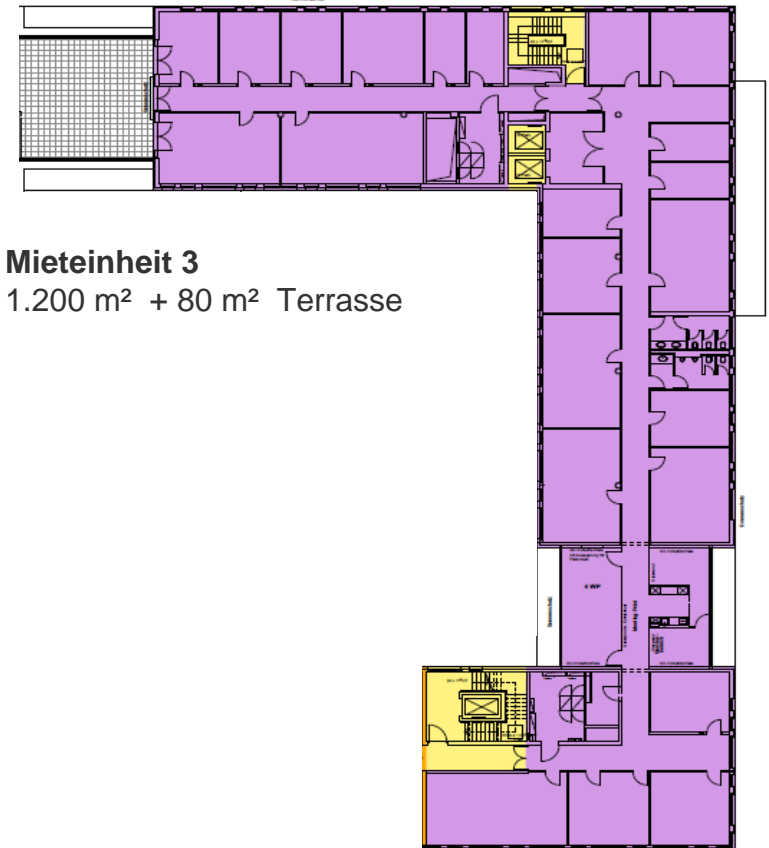
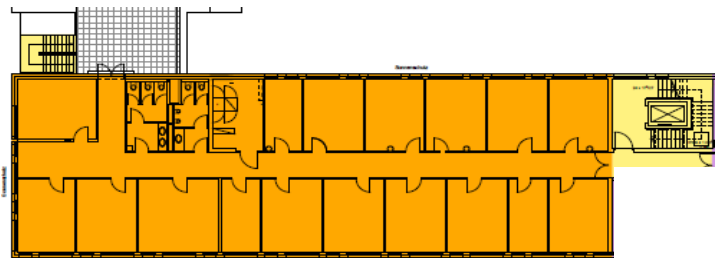
VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN im 4. Obergeschoss: Mustergrundriss



VERFÜGBARE MIETFLÄCHEN im 5. Obergeschoss: Mustergrundriss



Mieteinheit 2
560 m² + 33 m² Terrasse



Mieteinheit 3
1.200 m² + 80 m² Terrasse



IMPRESSIONEN I



Eingangsbereich

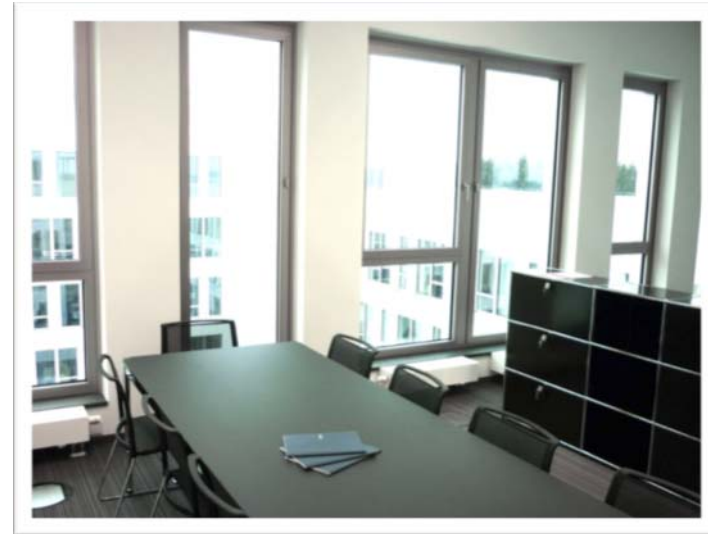


Innenhof mit Terrasse

IMPRESSIONEN II



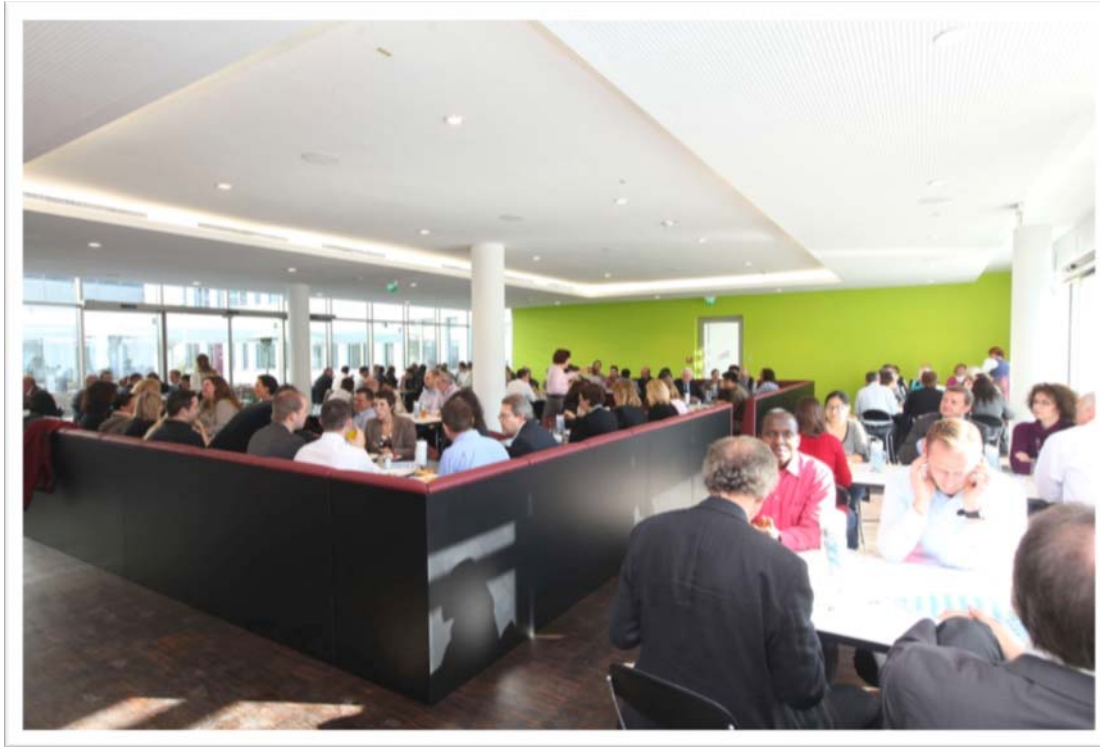
Musterbüro



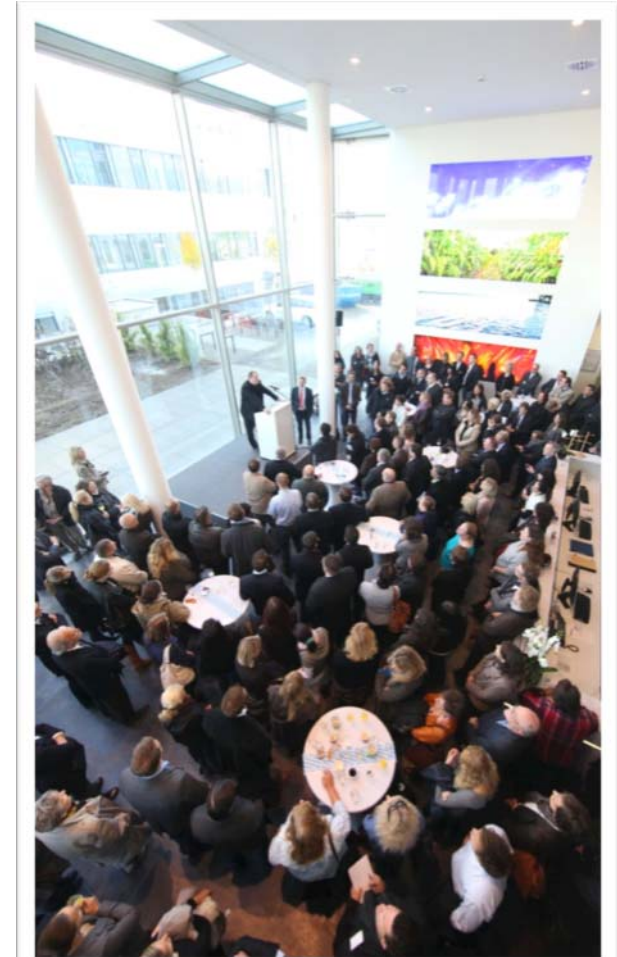
Dachterrasse



IMPRESSIONEN ERÖFFNUNG



Eröffnungsveranstaltung im Foyer



Stand: November 2011



investa
Immobiliengruppe

Vermietexposé iCU Gräfelfing

IMPRESSIONEN BAUPHASE/RICHTFEST



5. Obergeschoss mit Dachterrasse

Blick in den Innenhof



Stand: März 2011





investa
Immobiliengruppe

Volker Dittmeier

Vilshofener Str. 8
81679 München

volker.dittmeier@investa.de

Tel: +49 (89) 9980-1122

Fax: +49 (89) 9980-1146

Vielen Dank
