



KLENZE

MUNICH

41



Im angesagten und lebhaften Gärtnerplatzviertel befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus **41 Klenze**. Das Gebäude, das im Jahr 1920 erbaut wurde, besteht aus einem schönen Altbau-Vordergebäude und einem Loft-Rückgebäude, die gemeinsam einen grünen und entspannten Innenhof umgeben. Das charmante Ensemble **41 Klenze** bietet bis zu acht vielseitig nutzbare Gewerbeflächen, darunter Geschäfte, Büros oder Showrooms, sowie acht traumhafte Wohnungen und fügt sich perfekt in das lebendige und abwechslungsreiche Viertel ein.

Die Verbindung zwischen Vorder- und Rückgebäude erfolgt durch den grünen und charmanten Innenhof, der einen schönen alten Ahornbaum, die begrünte Rückwand des Nachbargebäudes und die Industrial-Design-Fassade des Rückgebäudes umfasst.

Das Objekt verfügt über eine repräsentative Lobby, die über den Innenhof zugänglich ist. Dort befinden sich der Aufzug sowie die Briefkastenanlage. Das Gebäude wird durch Fernwärme beheizt und verfügt über einen Glasfaser-Hausanschluss.

DIE HAUPTMASSNAHMEN UMFASSEN:

Das Ensemble und besonders die Flächen im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden revitalisiert und den heutigen Ansprüchen der Mieter angepasst.

- Flexible Nutzung und Aufteilung der Gewerbeflächen
 - Verbesserte Aufenthaltsqualität durch den begrünten Innenhof und die Balkone sowie Dachterrassen
 - Moderne Ausstattung für zukunftsorientierte Büro- und Gewerbenutzung
- Ressourcenschonende Sanierung des Bestands
 - Installation einer Photovoltaikanlage (Mieterstrommodell)
 - Erstellung einer Paketbox-Anlage
- Leistungsstarke Telekommunikationsverkabelung bis in die Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Aufzug vom Untergeschoss bis zum 3. Obergeschoss



ZENTRALE LAGE. LEBENDIGE ATMOSPHERE. KREATIVE VIELFALT.

Das markante Altbauobjekt befindet sich in der Klenze-
straße 41 im trendigen Gärtnerplatzviertel, einem char-
manten und lebendigen Viertel im Herzen von München.
Bekannt und beliebt für seine einzigartige Atmosphäre,
kulturelle Vielfalt und zentrale Lage in der bayerischen
Landeshauptstadt, ist das Gärtnerplatzviertel von elegan-
ten Altbauten im Jugendstil und anderen klassischen Stil-
richtungen gesäumt, die dem Viertel einen nostalgischen
Charme verleihen.

Der Gärtnerplatz selbst fungiert als zentraler Treffpunkt
und Veranstaltungsort für Open-Air-Konzerte und kulturel-
le Aktivitäten.



Das Viertel ist ein wahres Einkaufsparadies für Modebegeisterte und Individualisten, die eine breite Palette von Boutiquen, Vintage-Läden und Geschäften mit einzigartigen, handgefertigten Produkten finden können.

Die zentrale Lage, nur wenige Gehminuten vom Marienplatz oder dem Viktualienmarkt entfernt, sowie das reichhaltige kulturelle Angebot wie das Gärtnerplatz-Theater und die Vielzahl an Restaurants und Bars ziehen Menschen jeden Alters und Hintergrunds an, die das urbane Leben in vollen Zügen genießen möchten.



MITTEN IM HERZEN MÜNCHENS

- 2 min** zu Fuß zum Gärtnerplatz
- 6 min** zu Fuß zur Isar
- 12 min** zu Fuß zum Marienplatz
- 5 min** zu Fuß zum Hauptbahnhof (U-Bahn)
- 1 min zu Fuß** zur U-Bahn-Station
Fraunhoferstraße

MAKROLAGE

- 1 U-Bahn Station
Fraunhoferstraße
- 2 Gärtnerplatztheater
- 3 Viktualienmarkt
- 4 Marienplatz
- 5 Isar
- 6 Maximiliansplatz
- 7 Isartor
- 8 Odeonsplatz
- 9 Theresienwiese
- 10 Ludwigvorstadt Kliniken
- 11 Englischer Garten
- 12 München Hauptbahnhof
- 13 Deutsches Museum
- 14 Müller'sches Volksbad
- 15 Königsplatz
- 16 Haus der Kunst
- 17 Wittelsbacherbrücke



PERSPEKTIVE IN DEN INNENHOF
DES PROJEKTS 41 KLENZE.



SEITE 09

AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS:

- Stylisher Altbau- und Loftflächen mit beeindruckenden Raumhöhen
- Große Fenster für eine helle Raumatmosphäre
- Grüner, idyllischer Innenhof für entspannte Momente im Freien
- Großzügige Balkone und Dachterrasse mit eleganten WPC-Dielen
 - Attraktive Mieterbeschilderung für Gewerbeeinheiten
- Vielseitige Gewerbeflächen für unterschiedlichste Nutzungen
 - Photovoltaikanlage auf dem Dach des Rückgebäudes für nachhaltige Energieerzeugung
 - Leistungsfähiger Internetanschluss
- MyRenzBox-Paketboxanlage für bequeme Paketannahme und -abholung
- Modernisierte Heizungsregelungstechnik für optimales Raumklima
- Hochwertige Parkettböden und Sichtestrich für stilvolles Ambiente
- Moderne Bäder und WC mit neuen Sanitärkeramiken und Armaturen von Markenherstellern
 - 60 x 60 cm Feinsteinzeug-Bodenfliesen und 30 x 60 cm Wandfliesen für zeitloses Design
- Wohnungen mit hochwertigen Einbauküchen für kulinarische Abende mit Familie und Freunden

SEITE 10

Beispielhafte Darstellung eines Ladens im Vordergebäude mit Schaufenstern zur Klenzestraße



SEITE 11

ETAGE: EG & UG

Nutzung: Läden / Sport /
Showroom / Gastronomie

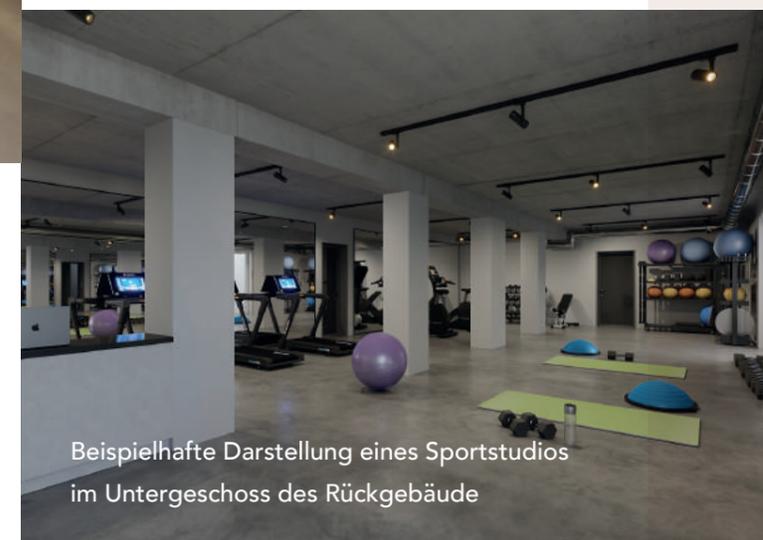
Für das Erd- und Untergeschoss wurde ein flexibles Nutzungs- und Aufteilungskonzept entwickelt, das die Möglichkeit bietet, von einer bis zu fünf Gewerbeeinheiten zu schaffen. Dabei sind **verschiedene Nutzungen wie Laden-, Showroom-, Atelier-, Büro-, Sport- oder Gastronomieflächen** denkbar.

Die Erdgeschossflächen zeichnen sich durch beeindruckende **Raumhöhen von bis zu 3,4 Metern** und zahlreiche große Fenster aus, die den Räumen eine besondere Atmosphäre verleihen.

Sowohl die Erd- als auch die Untergeschossflächen sind mit einem **stylishen Sichtestrichboden** ausgestattet.



Beispielhafte Darstellung eines Showrooms im Rückgebäude



Beispielhafte Darstellung eines Sportstudios im Untergeschoss des Rückgebäude

SEITE 12



ETAGE: 1.OG & 2. OG

Nutzung: Büro

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Büroeinheiten, während sich eine weitere im zweiten Obergeschoss des Vordergebäudes befindet.

Die Büros verfügen über zahlreiche Fenster und einen wunderschönen Parkettboden.

Jede der drei Büroeinheiten hat einen Balkon zum grünen Innenhof hin.

Ein Ort, der Raum für Innovation und Kreativität bietet – ein Raum, der sich für Neues öffnet.

BÜRO

SEITE 13



Beispielhafte Darstellung einer Büroeinheit

SEITE 14



Ausblick vom Dachgeschoss des Vordergebäudes

WOHNEN

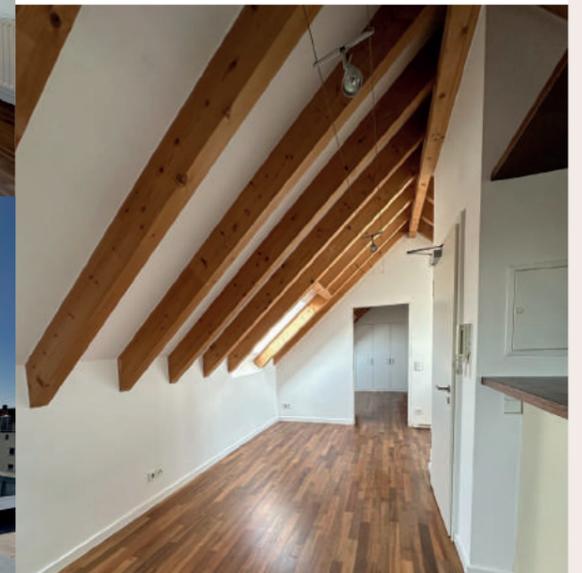
ALLE WOHNUNGEN BIETEN:

- Individuelle Grundrisse
- charmantes Altbau- oder loftartiges Ambiente
- großzügige Fenster, die die Räume mit natürlichem Licht durchfluten
- hochwertiges Parkett in warmen Farbtönen
- voll ausgestattete Einbauküchen
- Dachterrassen oder Balkone
- Aufzug bis zum 3. OG
- Bäder mit Fußbodenheizung

Ab dem zweiten Obergeschoss bis ins Dachgeschoss befinden sich acht **wunderschöne Wohnungen mit 2-4 Zimmern**. Alle Wohnungen verfügen über **großzügige Dachterrassen oder Balkone mit Blick in den Innenhof oder das Carré**, die zum Verweilen und Entspannen einladen.



ETAGE: 2. OG & DACHGESCHOSS
Nutzung: Wohnen



ÜBER DIE KÖPFE DAHINTER

Als Familienunternehmen in zweiter Generation liegt es in unserer Natur, Tradition und Moderne miteinander zu verbinden.

Mit Architektur und Handwerk möchten wir Qualität und nachhaltige Werte schaffen und gleichzeitig die Zukunft des urbanen Lebens in und um München mitgestalten.

Seit der Gründung der Firmengruppe vor über 50 Jahren wurden zahlreiche Projekte für den Verkauf, aber auch für den eigenen Immobilienbestand entwickelt. Die Erfahrung und unser Wissen aus mehr als 100 Neubauprojekten sowie der jahrzehntelangen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes bestärkt uns und macht uns zu einem zuverlässigen und verantwortungsbewussten Immobilienpartner.

Der Ursprung der KM-WOHNBAU ist die Hausbau Fischer, die 1969 von Karl Fischer gegründet wurde und sich über mehr als vier Jahrzehnte einen erstklassigen Ruf in der Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien erarbeiten konnte. Seit dem Jahr 2012 wird das Unternehmen unter dem Namen KM-WOHNBAU von den Söhnen Karl Maximilian Fischer und Andreas Fischer weitergeführt und verbindet nun den reichhaltigen Erfahrungsschatz mit dem jungen Innovationsgeist und Know-how der neuen Generation.

Das Ergebnis sind durchdachte und nachhaltige Projekte, die sich durch hochwertige Architektur, moderne Grundrisse und energieeffiziente Bauweise auszeichnen.

Jedes unserer Bauprojekte beginnt mit einem detailliert durchdachten Konzept und ist geprägt von Stil, Zeitlosigkeit und hoher Individualität. Das erfahrene Team der KM-WOHNBAU Baubetreuung besteht aus Immobilien- und Bauspezialisten. Von der Akquisition, Entwicklung, Planung, Baudurchführung über die Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien deckt die KM-WOHNBAU alle wesentlichen Phasen eines Immobilienprojektes ab.

Eine Stärke der KM-WOHNBAU ist die Fähigkeit, interessante Entwicklungsprojekte zu identifizieren mit dem Ziel, aus den vorgefundenen Rahmenbedingungen ein Projekt zu entwickeln, welches den größten Nutzen und den höchsten Mehrwert für die Nutzer und die Umgebung bietet. Egal ob in der Stadtmitte oder am Stadtrand – wir schaffen gemeinsam mit kreativen Ansätzen, verantwortungsbewusstem Handeln und großer Leidenschaft einen beständigen Wert.



Zwei Generationen erfolgreicher Immobilienentwickler
(v.l. Karl Maximilian Fischer, Karl Fischer, Andreas Fischer)





KONTAKT

KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH

+49 89 45 21 424 - 0
vertrieb@km-wohnbau.de
www.km-wohnbau.de



Impressum

KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH
Gestaltung, Konzept & Text: KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH

Hinweis

Dargestellte Pläne, Visualisierungen und Informationen in Text und Bild: Stand April 2024. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Informationsbroschüre/ das Exposé sowie die Grundrissblätter stellen weder im Ganzen noch in Teilen ein verbindliches Angebot dar.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen der Außenanlage, Fassaden, Wohnräume, Ausblicke, Ausstattung und Farbgestaltung geben die künstlerische Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich.

Die KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH behält sich Änderungen vor.
Alle Rechte liegen bei der KM-WOHNBAU Baubetreuung GmbH.