

# R'n'B im Kustermannpark

RHYTHM AND BLOOM  
OFFICES MÜNCHEN



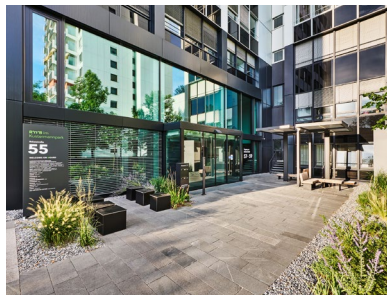


## **B** WELCOME

### WALK IN

Als stille Oase und Ort der Inspiration ist der Kustermannpark in München ein geschätztes grünes Refugium und ein gefragter Wohlfühlstandort. Direkt angrenzend präsentiert sich ein modernes Büroensemble, bestehend aus **RHYTHM** und **BLOOM**, kurz **R'N'B IM KUSTERMANNPARK** genannt.

Ein markantes silbernes **B** zeigt Ihnen den Weg ins **BLOOM** in der Balanstraße 55-59. Das **BLOOM** empfängt Sie mit einer strahlenden Glasfassade und einem stilvoll und üppig gestalteten Vorplatz. Weiträumige und überdachte Außenbereiche bieten neben Sitzgelegenheiten viel Luft und Licht und laden Besucher und Mieter gleichermaßen zum Schlendern und Verweilen ein. In Kombination mit der harmonischen Bepflanzung im Innenhof und um das Gebäude herum wurde eine einzigartige Atmosphäre geschaffen.



Willkommen im **BLOOM**  
in der Balanstraße 55-59



*Feinste Bohnen,  
beste Laune:  
Die Kaffeebar im  
BLOOM.*

## THE **BARISTA** KNOWS YOUR DRINK BY HEART

### TIME TO RELAX

Der Eingangsbereich des **BLOOM** wurde komplett überarbeitet und in eine moderne Lobby mit eindrucksvollen Materialien und Lichtelementen verwandelt. Das schafft einen repräsentativen Empfang für Ihre Besucher.

Flat White? Americano? Ristretto? Kaffee ist für viele vom Arbeitsplatz einfach nicht wegzudenken. Ob ein Espresso als kleiner Wachmacher oder eine entspannte Auszeit mit einem cremigen Latte Macchiato: die neue Barista Bar im BLOOM versorgt Mieter, Besucher und Gäste mit fachmännisch zubereiteten **Kaffeespezialitäten, Baguettes, Wraps und anderen Kleinigkeiten** und schafft so einen stimmungsvollen Hotspot für Kaffee- und Bürokultur. Und wenn der Hunger etwas größer ist, lohnt der Besuch des Restaurants im Nachbargebäude **RHYTHM** – oder die Inanspruchnahme des dazugehörigen Business-Catering-service, der zu jedem Anlass passend frische Snacks und leckere Speisen liefert.

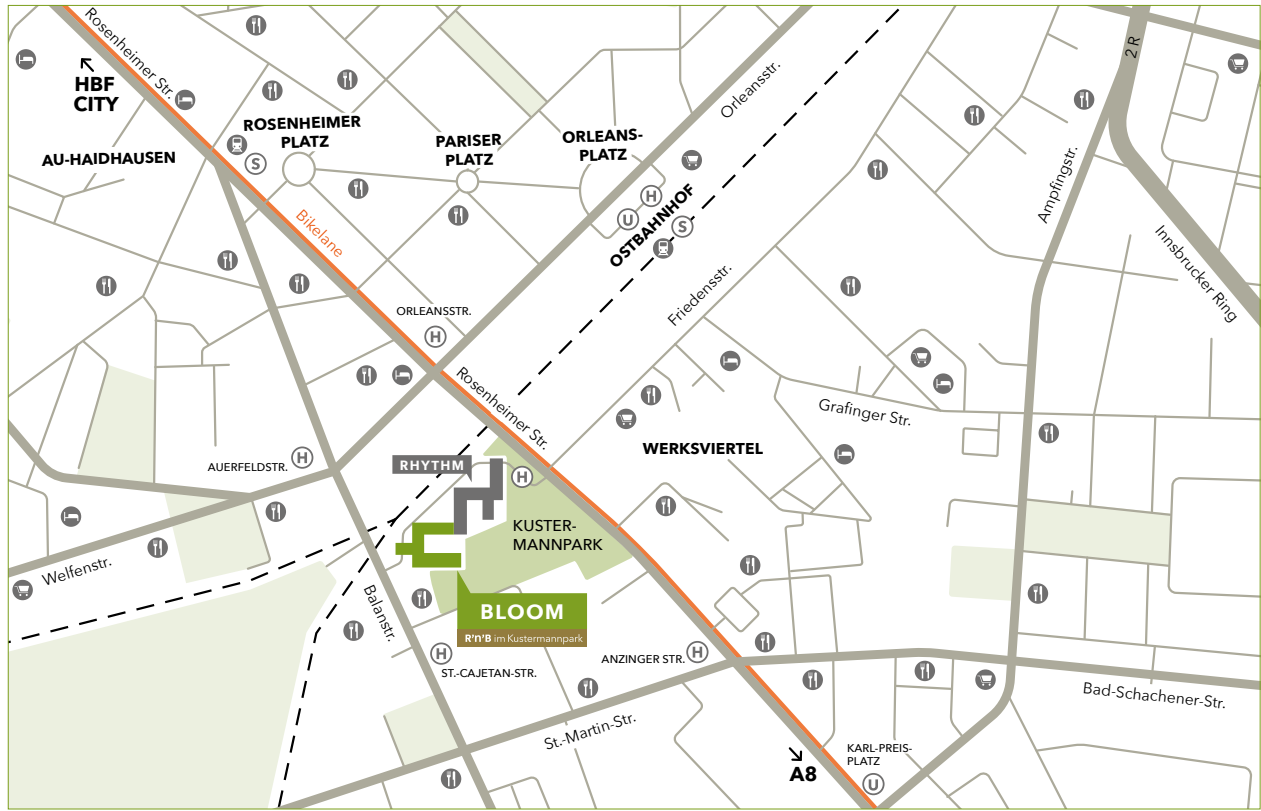
Hereinspaziert ins  
**BLOOM** - Ihr Büro  
im Grünen.







## YOUR PLACE TO **B**

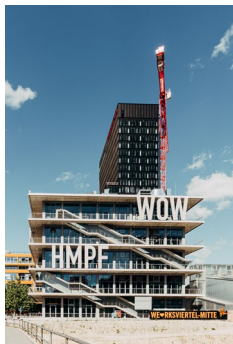
### EASY TO REACH

Das zentral gelegene Büroensemble **R'N'B IM KUSTERMANNPARK** im Stadtteil Haidhausen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ostbahnhof besticht besonders durch seine Nähe zur Innenstadt. Die perfekte S-Bahn-Anbindung im komfortablen 4-Minuten-Rhythmus oder die bequeme Anfahrt mit PKW und Fahrrad bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmen, denen eine optimale Erreichbarkeit am Herzen liegt. Das **BLOOM** in der Balanstraße profitiert aber nicht nur von seiner attraktiven grünen Lage, sondern auch von einem kreativen Hotspot in der Nachbarschaft - dem Werksviertel. Eine Vielzahl von Biergärten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten rund um das **BLOOM** sowie eine Barista Bar mit köstlichen Kaffeespezialitäten und wechselndem Speisenangebot im Foyer sorgen für eine Aufenthaltsqualität, wie man sie sich nur wünschen kann.



ENTFERNUNGEN IN MINUTEN (CIRCA)

			 
OSTBAHNHOF	3	4	3/9
BUSHALTESTELLE	-	-	-/2
HAUPTBAHNHOF	19	15	16/-
MÜNCHEN ZENTRUM	11	12	10/25
WERKSVIERTEL	1	-	2/5
INNSBRUCKER RING	7	8	8/17
A 8	5	-	-



## B SURPRISED

### IT'S REFRESHING

Das **BLOOM** kann dank durchdachter Planung und ambitionierter Architektur mit einer ganzen Reihe erfrischender Fakten und Features aufwarten. Angefangen bei der ausgezeichneten digitalen Infrastruktur - belohnt mit einer WiredScore-Gold-Zertifizierung und einer BREEAM-Zertifizierung für gute Nachhaltigkeit - über flexibel und effizient nutzbare Flächen, bis hin zum grünen und erholsamen Innenhof. In der Gesamtheit des **BLOOM** zeigt sich erfrischend deutlich, wie wichtig ein ausgewogenes Verhältnis von Funktion und Inspiration ist, um produktiv zu sein.

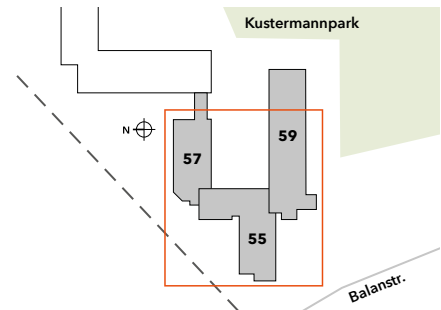


Der richtige Platz  
für einen produktiven  
Wechsel zwischen  
**WORK AND LIFE.**



## B YOUR BEST

Die Etagen sind aufgrund der kleinteiligen Aufteilung hochflexibel und passen sich den Bedürfnissen von Groß- und Kleinmietern an – ob Open Space, Gruppen- oder Einzelbüros. Die Ausstattung erfolgt nach Mieterwunsch.



**BALANSTRASSE 55-59**  
**FREIFLÄCHENÜBERSICHT IN M<sup>2</sup> (CIRCA)**

	Haus 55	Haus 57	Mietpreis p. m. (ab €/m <sup>2</sup> )*
08. OG teilbar ab	1.155 206	-	29,50
07. OG teilbar ab	846 225	-	29,50
05. OG teilbar ab	328 -	-	27,00
01. OG** teilbar ab	1.021 287	828 161	25,00
<b>Freie Bürofläche</b>	<b>3.350</b>	<b>828</b>	

\* Zzgl. 19% MwSt.  
 \*\* ab 01.01.2025

**FACTS AND FIGURES**

- \_BAUJAHR 1990/MODERNISIERUNG 2020/21
- \_ELEGANTE GLAS-METALL-FASSADE
- \_EXKLUSIVES ZUGANGSFOYER
- \_BARISTA BAR MIT KÖSTLICHEN KAFFEE-SPEZIALITÄTEN UND WECHSELNDEM SPEISEANGEBOT IM FOYER
- \_NEU GESTALTETE VORPLÄTZE MIT BESONDERER AUFENTHALTSQUALITÄT
- \_UNMITTELBARE VERBINDUNG ZUM KUSTERMANNPARK
- \_MODERNE ISOLIERVERGLASUNG
- \_AUSSENLIEGENDER SONNENSCHUTZ UND FLEXIBEL ÖFFENBARE FENSTER
- \_FLÄCHE INSGESAMT: 28.500 M<sup>2</sup>
- \_REGELGESCHOSS CA. 800-1.500 M<sup>2</sup>
- \_ETAGEN: EG + 10

- \_FLEXIBLE RAUMAUFTEILUNG UND GRUNDRISSGESTALTUNG
- \_LICHTE RAUMHÖHE: 2,70-2,90 M
- \_AKUSTISCH WIRKSAME DECKEN
- \_BRÜSTUNGSKANÄLE FÜR DIE DATEN-VERKABELUNG
- \_BARRIEREFREIER ZUGANG ÜBER AUZÜGE
- \_TIEFGARAGE BLOOM: 369 STELLPLÄTZE
- \_FAHRRADSTELLPLÄTZE IN TG UND AUSSEN
- \_E-LADESTATIONEN FÜR FAHRRÄDER
- \_E-LADESTATIONEN FÜR PKW (AUF MIETERWUNSCH)
- \_HOCHWERTIGE KANTINE IM NACHBARGEBÄUDE RHYTHM
- \_KITA KIKU PURZELZWERG IM BLOOM
- \_KITA PÜNKCHEN IM RHYTHM
- \_ZERTIFIZIERUNG WIREScore PLATIN
- \_ZERTIFIZIERUNG BREEAM SEHR GUT



**ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS**

ART DES ENERGIEAUSWEISES	BEDARFSAUSWEIS
PRIMÄRENERGIEBEDARF	72,1 KWH/(M <sup>2</sup> *A)
ENDENERGIEBEDARF WÄRME	202,4 KWH/(M <sup>2</sup> *A)
ENDENERGIEBEDARF STROM	20,8 KWH/(M <sup>2</sup> *A)
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG, FOSSIL, STROM (HILFSENERGIE)
ERSTELLDATUM	13.10.2014
BAUJAHR	1990
GÜLTIG BIS	12.10.2024





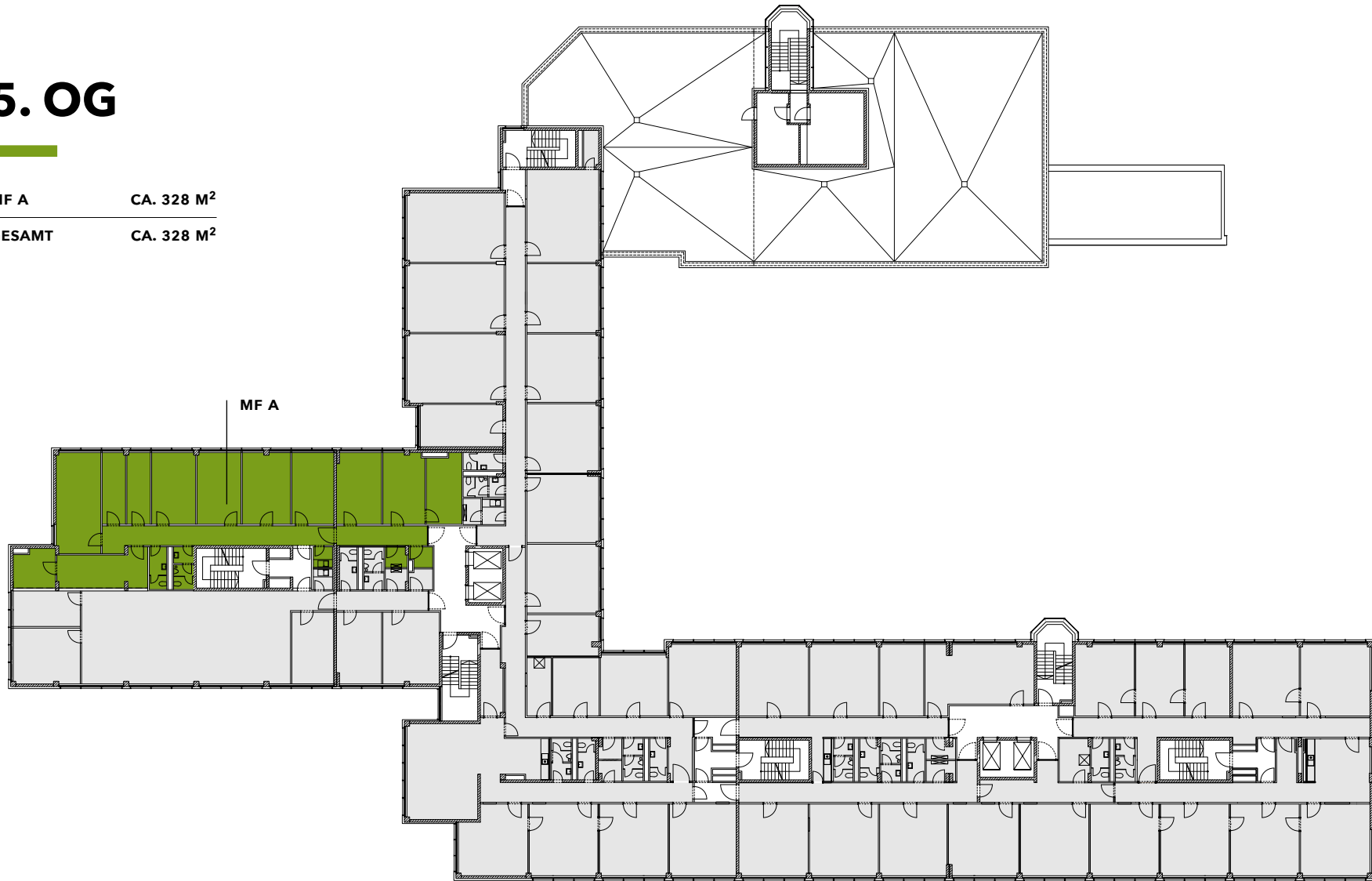
# 1. OG

MF A	CA. 346 M <sup>2</sup>
MF B	CA. 287 M <sup>2</sup>
MF C	CA. 388 M <sup>2</sup>
MF D	CA. 191 M <sup>2</sup>
MF E	CA. 210 M <sup>2</sup>
MF F	CA. 266 M <sup>2</sup>
MF G	CA. 161 M <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>CA. 1.849 M<sup>2</sup></b>



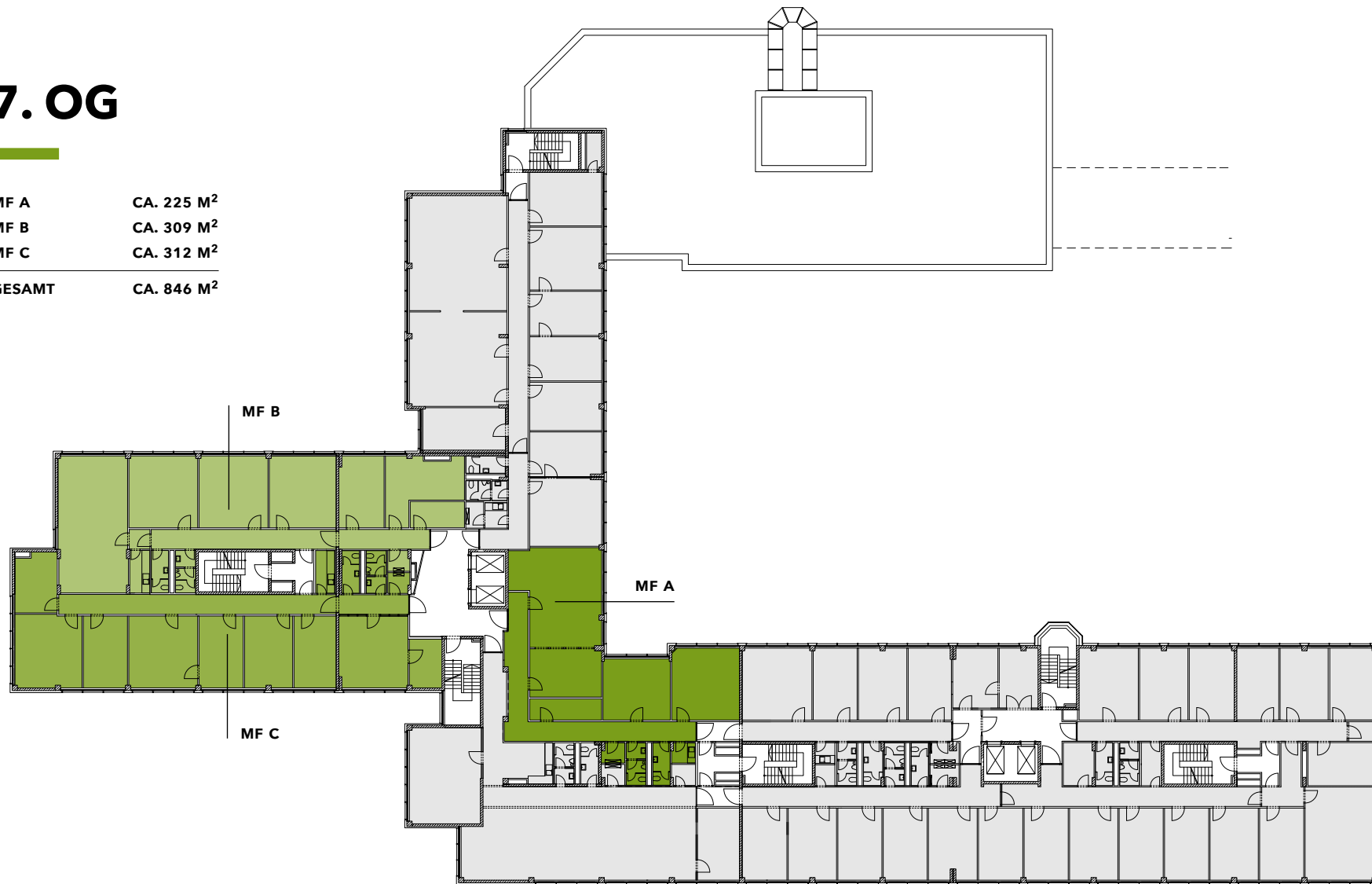
# 5. OG

MF A	CA. 328 M <sup>2</sup>
GESAMT	CA. 328 M <sup>2</sup>



# 7. OG

MF A	CA. 225 M <sup>2</sup>
MF B	CA. 309 M <sup>2</sup>
MF C	CA. 312 M <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>CA. 846 M<sup>2</sup></b>



# 8. OG

MF A	CA. 278 M <sup>2</sup>
MF B	CA. 206 M <sup>2</sup>
MF C	CA. 446 M <sup>2</sup>
MF D	CA. 225 M <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>CA. 1.155 M<sup>2</sup></b>



# GROW YOUR BUSINESS HERE!

LET'S TALK

---

IHR ANSPRECHPARTNER:  
JONES LANG LASALLE SE  
NICOLAI REICHERT  
TELEFON: +49 89 290088-221  
NICOLAI.REICHERT@EU.JLL.COM

[WWW.RNB-KUSTERMANNPARK.DE](http://WWW.RNB-KUSTERMANNPARK.DE)



EIN PROJEKT VON



SWISS LIFE ASSET MANAGER DEUTSCHLAND GMBH  
ZEPPELINSTRASSE 1  
85748 GARCHING BEI MÜNCHEN