

# 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.

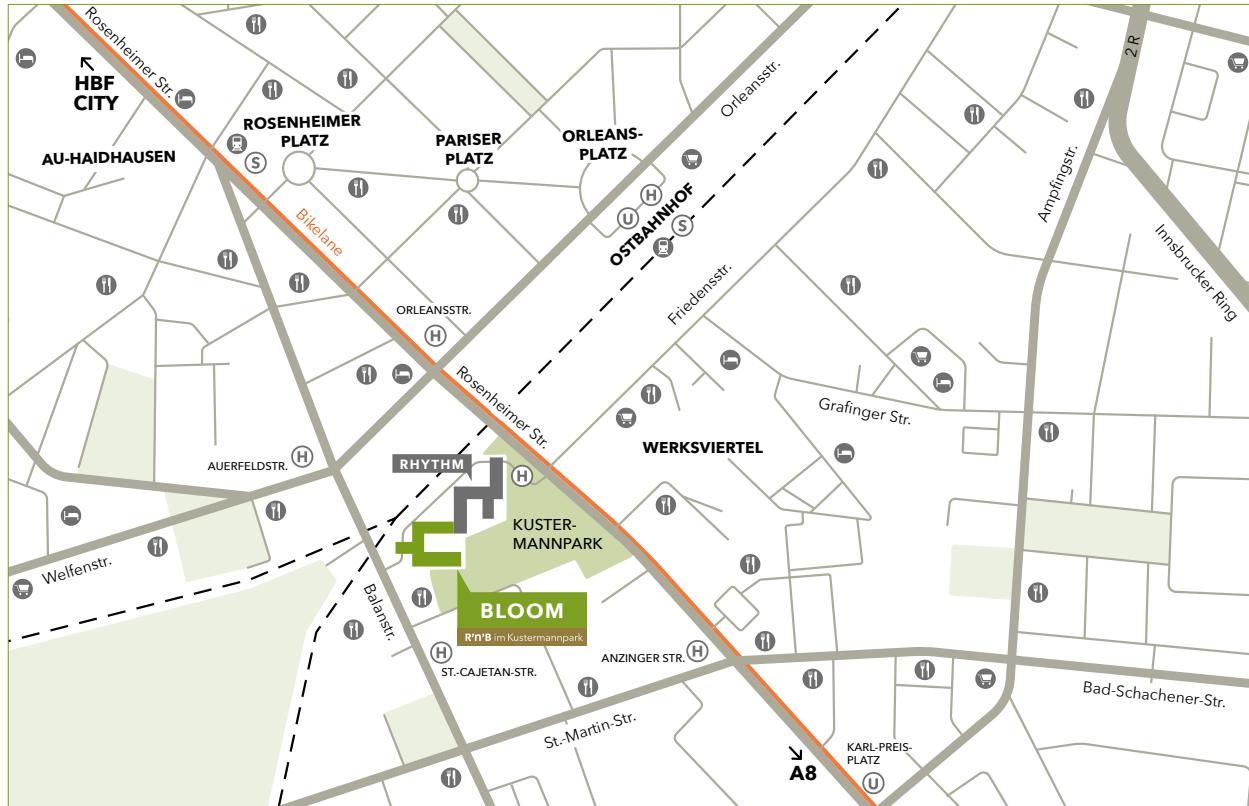
Und wenn der Hunger etwas größer ist, lohnt der Besuch des Restaurants im Nachbargebäude **RHYTHM** – oder die Inanspruchnahme des dazugehörigen Business-Cateringservice, der zu jedem Anlass passend frische Snacks und leckere Speisen liefert.



## 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.***



## BALANSTRASSE 55-59

### FREIFLÄCHENÜBERSICHT IN M<sup>2</sup> (CIRCA)

	<b>55</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>Summe</b>
08. OG teilbar ab	949 225	-	503 223	1.452
07. OG teilbar ab	537 225	-	278	815
06. OG	670 225	-	696 199	1.366
05. OG teilbar ab	328	-	VERMIETET	328
04. OG teilbar ab	VERMIETET	191	VERMIETET	191
03. OG	426	VERMIETET	VERMIETET	426
02. OG	389	827 161	VERMIETET	1.216
01. OG teilbar ab	734 346	210	VERMIETET	944
EG	VERMIETET	VERMIETET	VERMIETET	-
<b>Freie Bürofläche</b>	<b>4.033</b>	<b>1.228</b>	<b>1.477</b>	<b>6.738</b>

Anmerkung: Die Flächen werden zur Vermietung zuzüglich 19% MwSt. angeboten.

### FACTS AND FIGURES

- \_BAUJAHR 1990/MODERNISIERUNG 2020/21
- \_ELEGANTE GLAS-METALL-FASSADE
- \_EXKLUSIVES ZUGANGSFOYER
- \_BARISTA BAR MIT KÖSTLICHEN KAFFEE-SPEZIALITÄTEN UND WECHSELNDEM SPEISENANGEBOT 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 Datenverkabelung
- \_Barrierefreier Zugang über Aufzüge
- \_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 Pünktchen im Rhythm
- \_Zertifizierung WIREDSCORE PLATIN
- \_Zertifizierung BREEAM SEHR GUT



WIREDScore  
PLATIN

### ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

ART DES ENERGIEAUSWEISES	BEDARFSAUSWEIS
PRIMÄRENERGIEBEDARF	41,1 kWh/(M <sup>2</sup> *A)
ENDENERGIEBEDARF WÄRME	65,2 kWh/(M <sup>2</sup> *A)
ENDENERGIEBEDARF STROM	8,6 kWh/(M <sup>2</sup> *A)
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG, FOSSIL, STROM (HILFSENERGIE)
ERSTELLDATUM	24.05.24
BAUJAHR	1990
GÜLTIG BIS	23.05.2034



- |                   |                             |                         |
|-------------------|-----------------------------|-------------------------|
| ► Eingang         | Tiefgarage                  | Sportplatz im Park      |
| ► Nebeneingang    | Fahrradständer              | Tunnel Zufahrt          |
| <b>RHYTHM</b>     | Fahrradständer (überdacht)  | Kantine                 |
| <b>BLOOM</b>      | E-Ladestation Auto          | Café/Bistro             |
| ► Zuweg Fußgänger | Fahrradreparaturstation     | WC (behindertengerecht) |
|                   | E-Ladestation Fahrrad       | Reinigungsservice       |
|                   | Sitzgelegenheit (überdacht) | Paketshop               |

# 1. OG

ME G CA. 346 M<sup>2</sup>  
ME I CA. 388 M<sup>2</sup>  
ME J CA. 210 M<sup>2</sup>  
GESAMT CA. 944 M<sup>2</sup>



## 2. OG

ME I	CA. 389 M <sup>2</sup>
ME J	CA. 224 M <sup>2</sup>
ME K	CA. 191 M <sup>2</sup>
ME L	CA. 161 M <sup>2</sup>
ME M	CA. 251 M <sup>2</sup>
GESAMT	CA. 1.216 M <sup>2</sup>



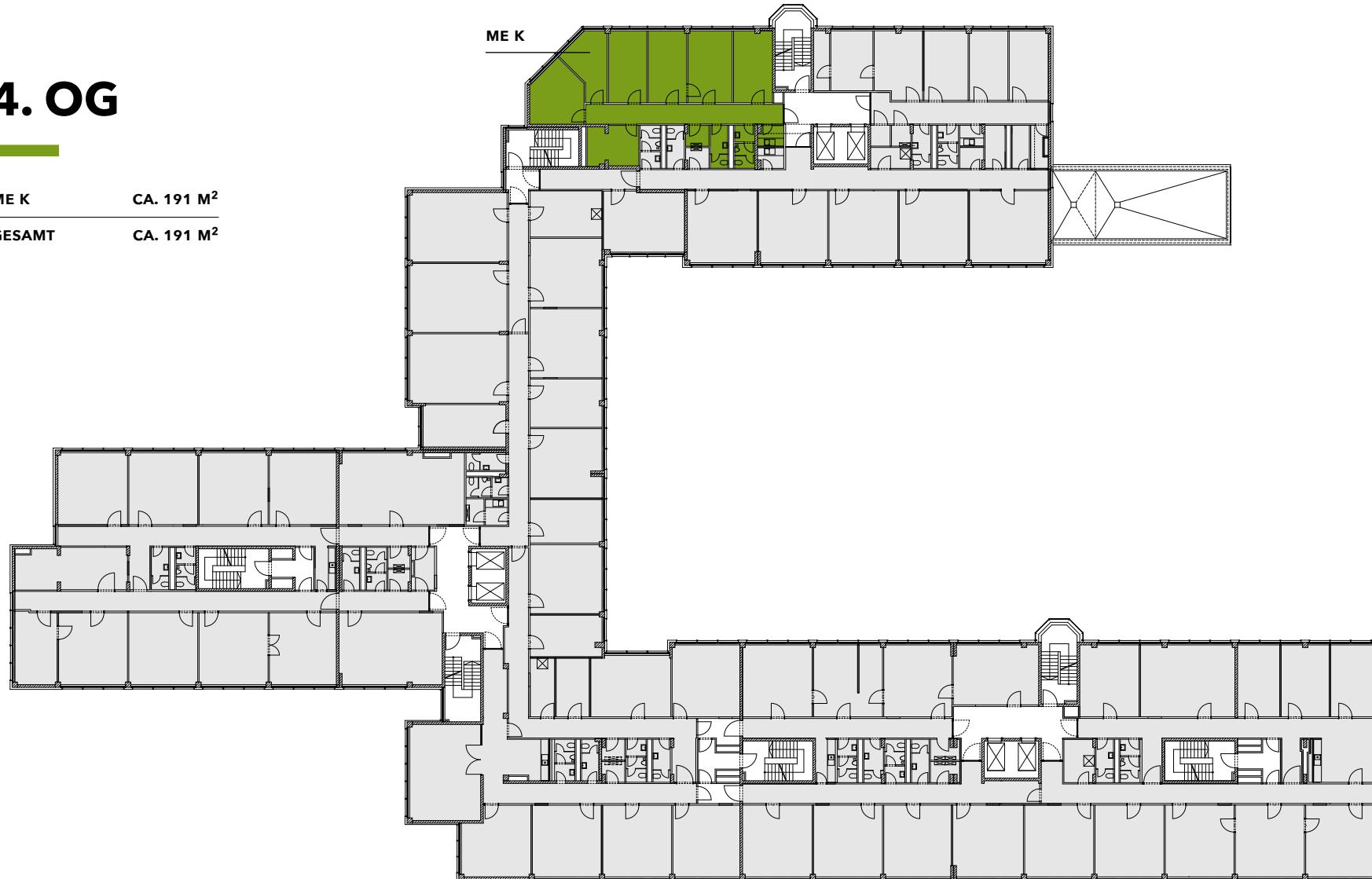
## 3. OG

ME I            CA. 426 M<sup>2</sup>  
GESAMT        CA. 426 M<sup>2</sup>



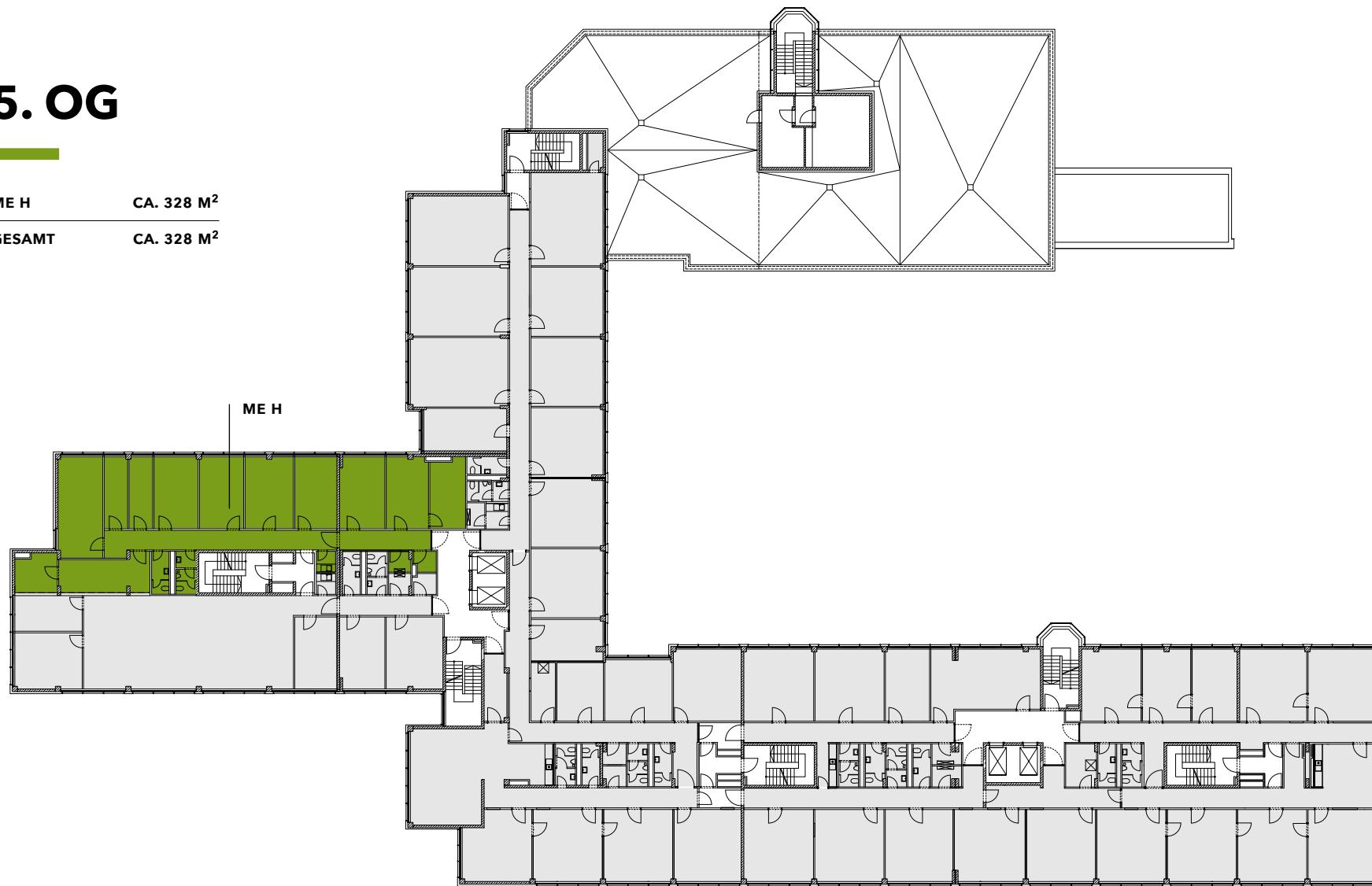
## 4. OG

ME K CA. 191 M<sup>2</sup>  
GESAMT CA. 191 M<sup>2</sup>



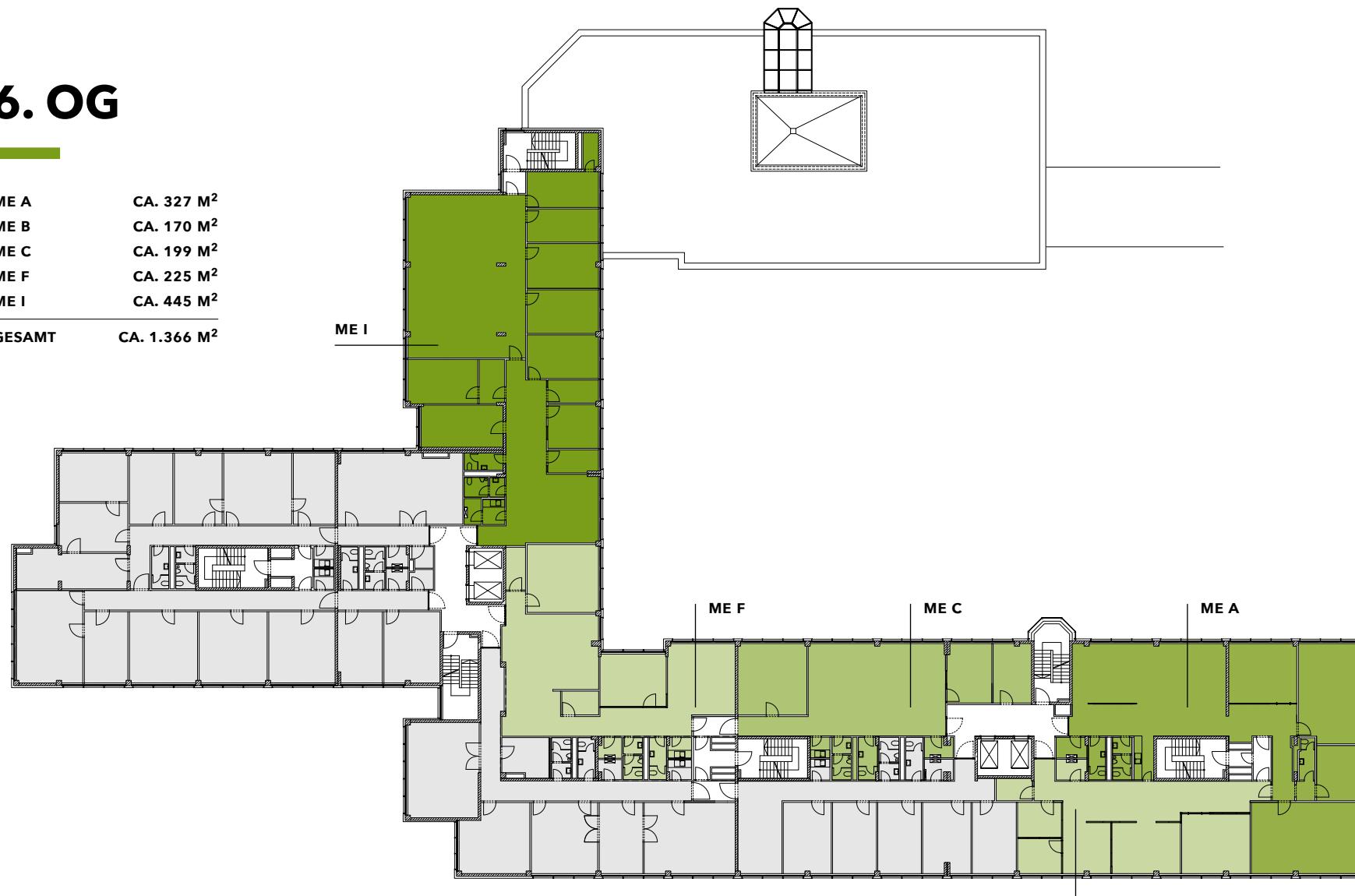
## 5. OG

ME H CA. 328 M<sup>2</sup>  
GESAMT CA. 328 M<sup>2</sup>



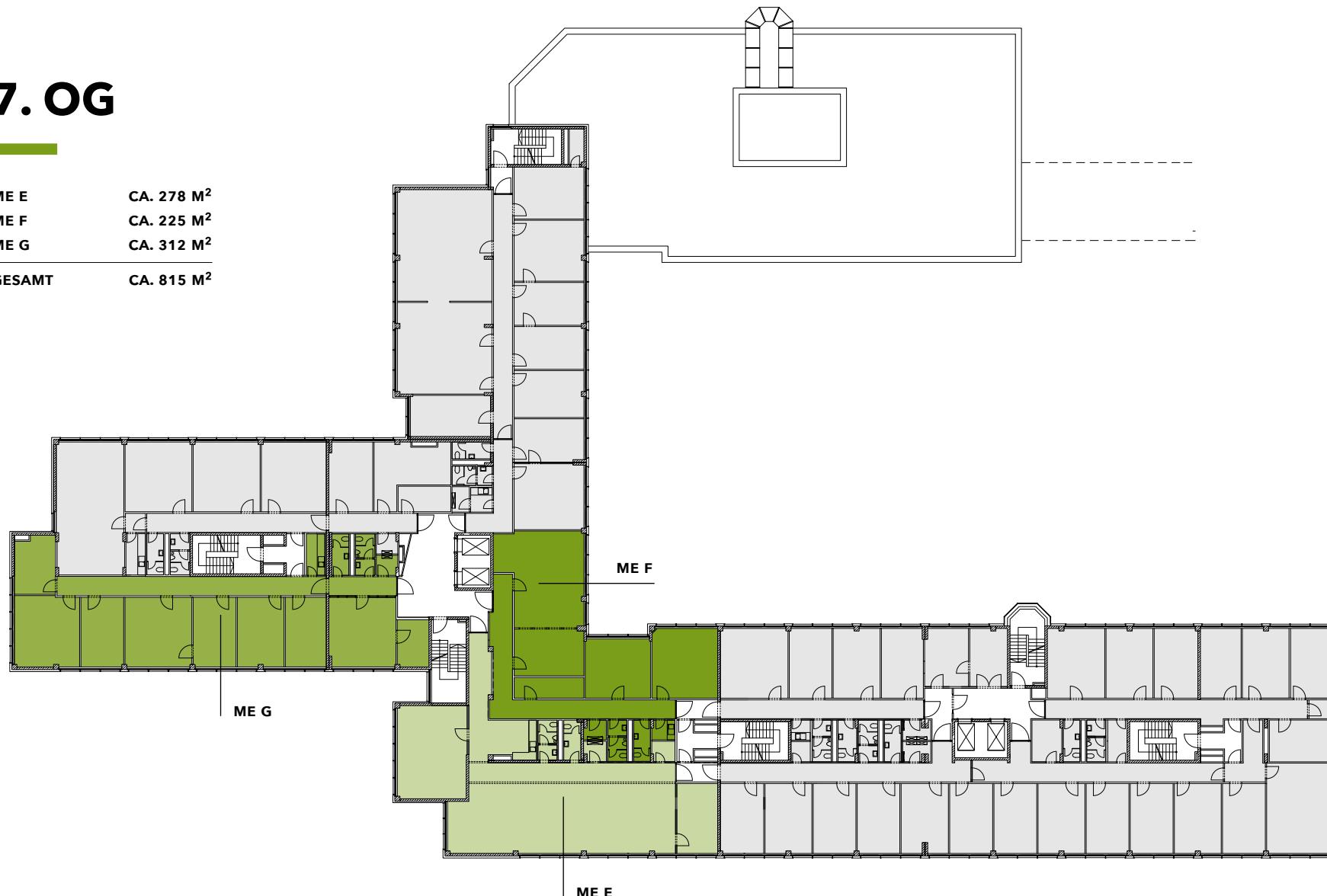
## 6. OG

ME A	CA. 327 M <sup>2</sup>
ME B	CA. 170 M <sup>2</sup>
ME C	CA. 199 M <sup>2</sup>
ME F	CA. 225 M <sup>2</sup>
ME I	CA. 445 M <sup>2</sup>
GESAMT	CA. 1.366 M <sup>2</sup>



## 7. OG

ME E CA. 278 M<sup>2</sup>  
ME F CA. 225 M<sup>2</sup>  
ME G CA. 312 M<sup>2</sup>  
GESAMT CA. 815 M<sup>2</sup>



## 8. OG

ME A	CA. 223 M <sup>2</sup>
ME B	CA. 280 M <sup>2</sup>
ME E	CA. 278 M <sup>2</sup>
ME I	CA. 446 M <sup>2</sup>
ME F	CA. 225 M <sup>2</sup>
GESAMT	CA. 1.452 M <sup>2</sup>



# GROW YOUR BUSINESS HERE!

LET'S TALK

---

IHR ANSPRECHPARTNER:

JONES LANG LASALLE SE

NICOLAS HARMUTH

TELEFON: +49 89 290088-243

NICOLAS.HARMUTH@JLL.COM

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



EIN PROJEKT VON



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