R’n’B im Kustermannpark

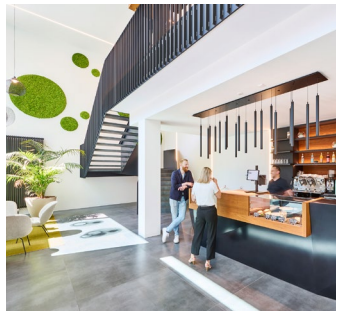
RHYTHM AND BLOOM
OFFICES MÜNCHEN

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****.*

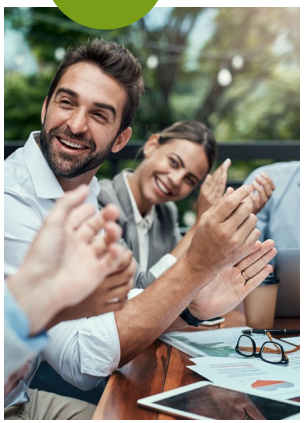
THE BARISTA KNOWS YOUR DRINK BY HEART

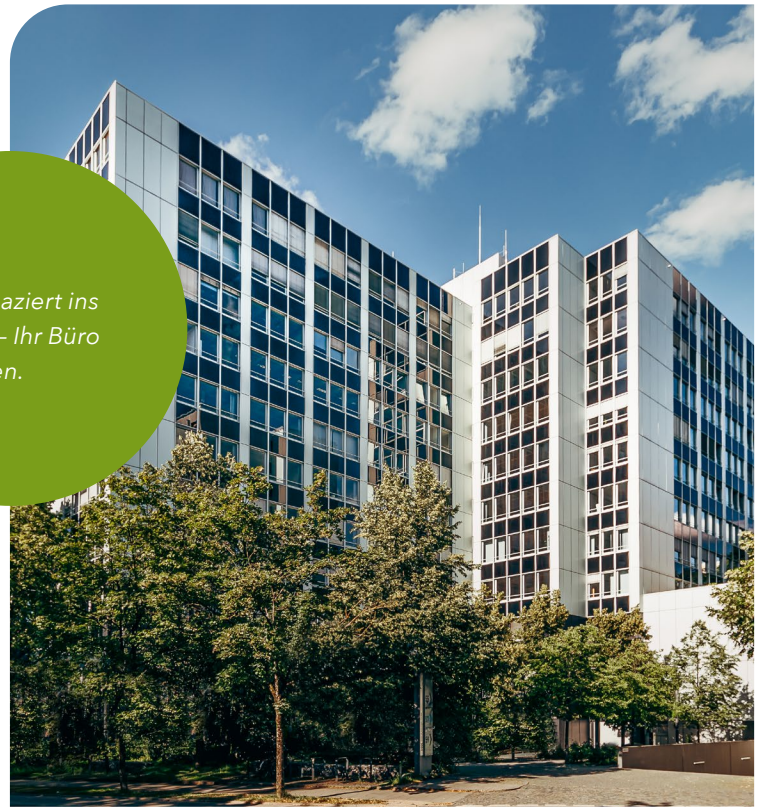
TIME TO RELAX

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.

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

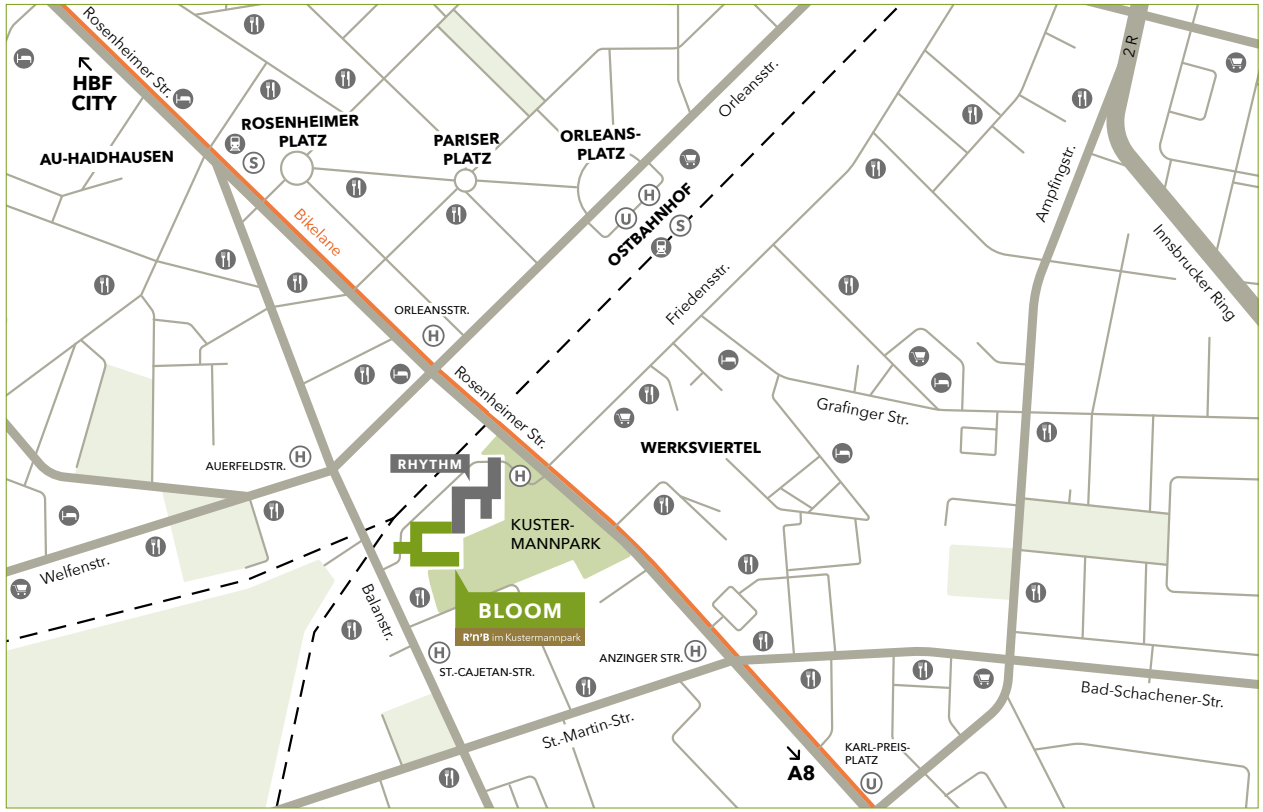




YOUR PLACE TO B

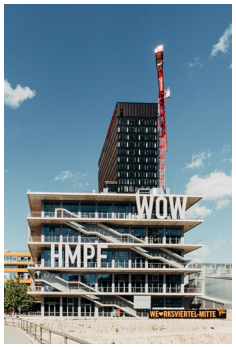
EASY TO REACH

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

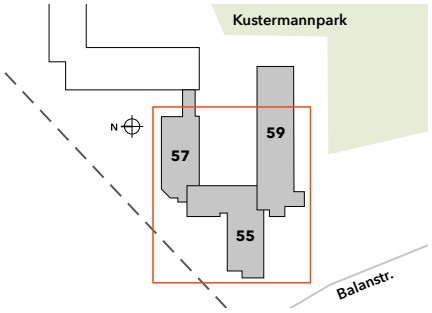
IT'S REFRESHING

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 M² (CIRCA)

	55	57	59	Summe
08. OG teilbar ab	949 225	-	418 195	1.367
07. OG teilbar ab	537 225	-	278 -	815
06. OG teilbar ab	670 225	-	170 -	840
05. OG	328	-	VERMIETET	328
04. OG	VERMIETET	191	VERMIETET	191
03. OG	426	VERMIETET	VERMIETET	426
02. OG teilbar ab	389 -	827 161	VERMIETET	1.216
01. OG teilbar ab	734 346	210 -	VERMIETET	944
EG	1.632 178	VERMIETET	VERMIETET	1.632
01. UG Erdgeschoss-niveau	VERMIETET	136	VERMIETET	136
Freie Bürofläche	**5.665**	**1.364**	**866**	**7.895**

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

FACTS AND FIGURES

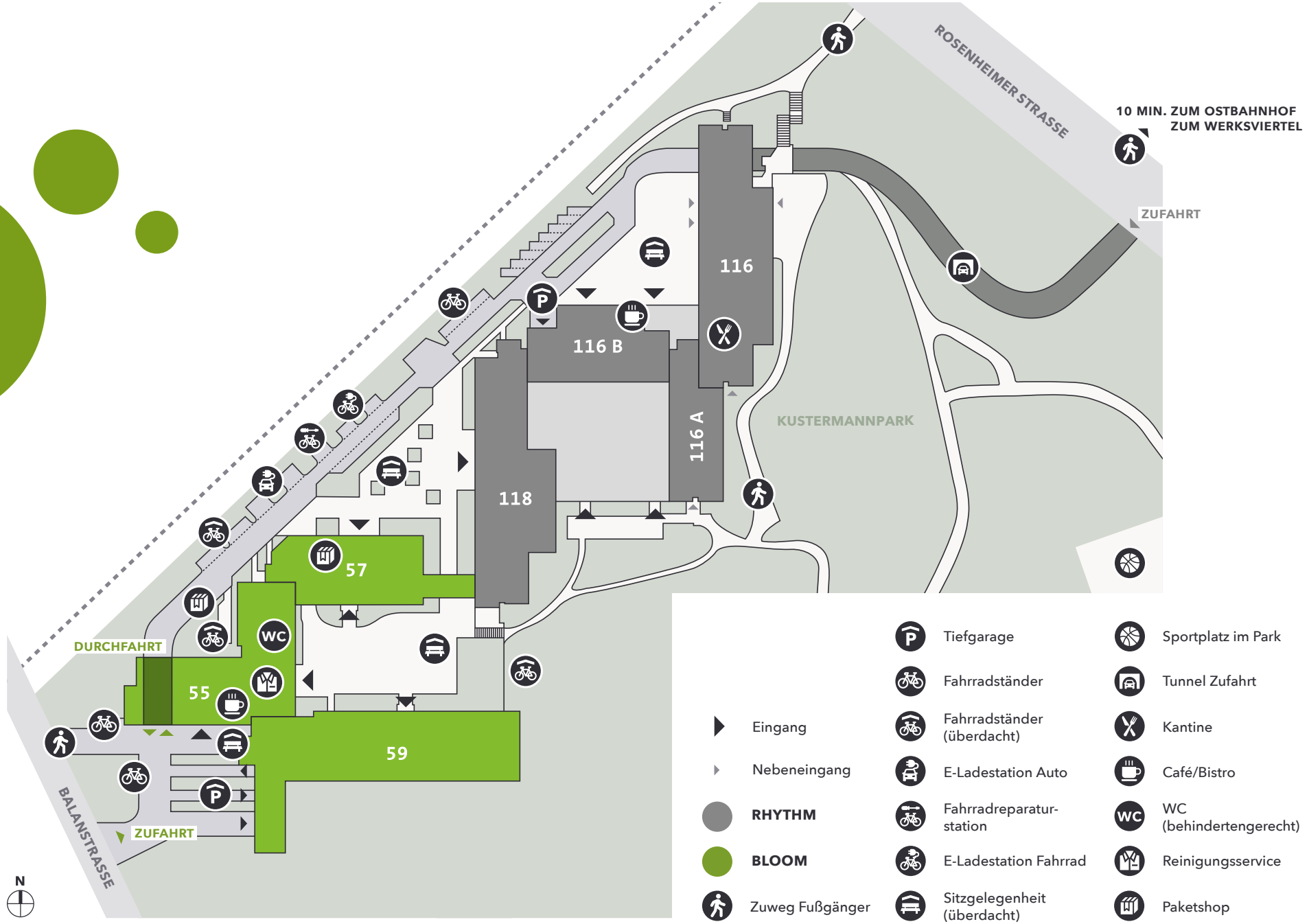
_BAUJAHR 1990/MODERNISIERUNG 2020/21
_ELEGANTE GLAS-METALL-FASSADE
_EXKLUSIVES ZUGANGSFOYER
_BARISTA BAR MIT KÖSTLICHEN KAFFEE-SPEZIALITÄTEN UND WECHSELNDEM SPEISENANGEBOT IM FOYER
_NEU GESTALTETE VORPLÄTZE MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT
_UNMITTELBARE VERBINDUNG ZUM KUSTERMANNPARK
_MODERNE ISOLIERVERGLASUNG
_AUSSENLIEGENDER SONNENSCHUTZ UND FLEXIBEL ÖFFENBARE FENSTER
_FLÄCHE INSGESAMT: 28.500 M²
_REGELGESCHOSS CA. 800–1.500 M²
KLEINSTFLÄCHEN AB CA. 161 M²
_ETAGEN: 10 STOCKWERKE
_FLEXIBLE RAUMAUFTEILUNG UND GRUNDRISSGESTALTUNG
_LICHTE RAUMHÖHE:
MIT ABHANGDECKE 2,70 M
OHNE ABHANGDECKE 2,90 M
8. OBERGESCHOSS 4,25 M
_AKUSTISCH WIRKSAME DECKEN
_BRÜSTUNGSKANÄLE FÜR DIE DATEN-VERKABELUNG
_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 NACHBAR-GEBÄUDE RHYTHM
_KITA KIKU PURZELZWERG IM BLOOM
_KITA PÜNKTCHEN IM RHYTHM
_ZERTIFIZIERUNG WIREDSCORE PLATIN
_ZERTIFIZIERUNG BREEAM SEHR GUT

WiredScore PLATINUM

BREEAM DE

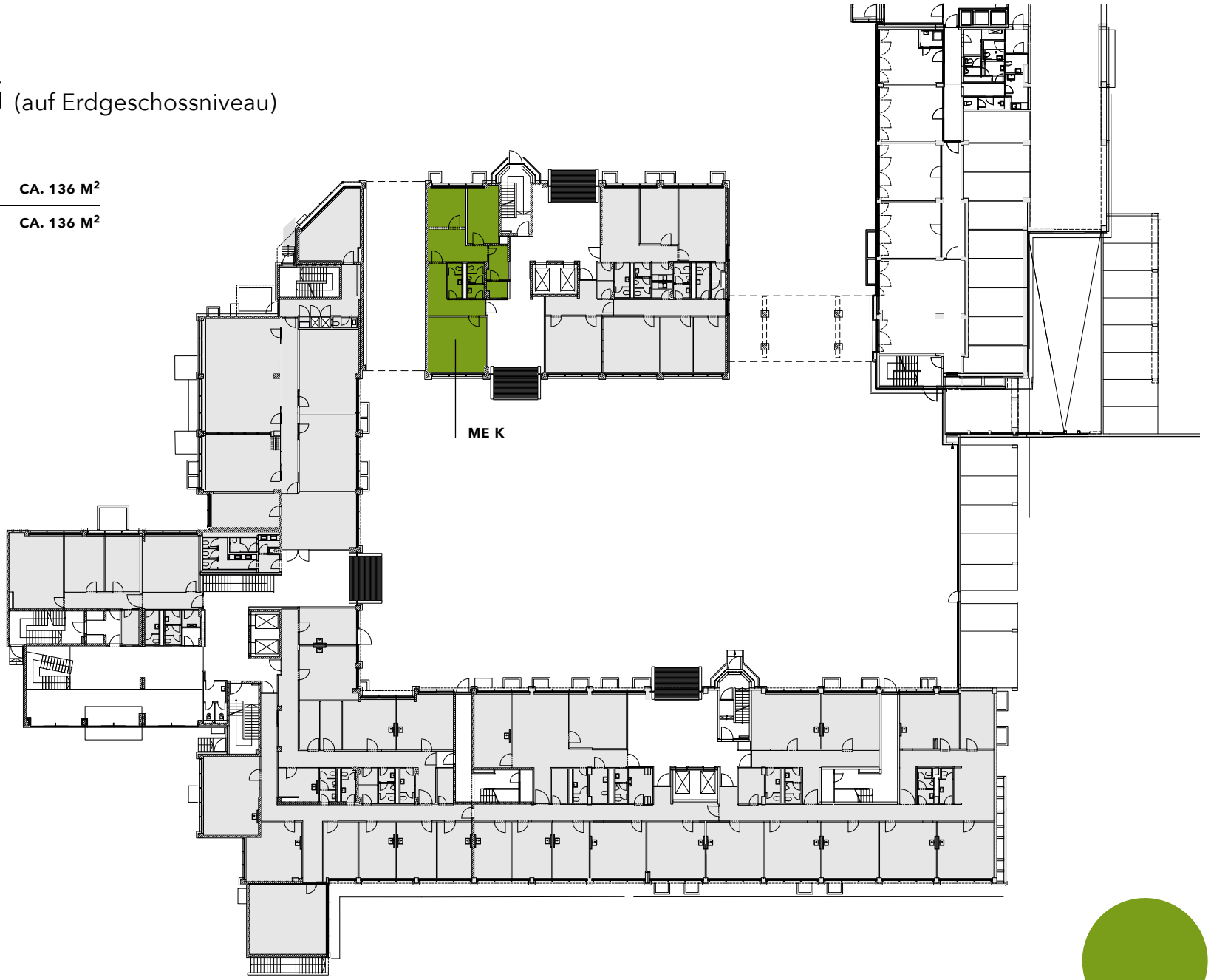
ANGABEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

ART DES ENERGIEAUSWEISES	BEDARFSAUSWEIS
PRIMÄRENERGIEBEDARF	41,1 KWH/(M²*A)
ENDENERGIEBEDARF WÄRME	65,2 KWH/(M²*A)
ENDENERGIEBEDARF STROM	8,6 KWH/(M²*A)
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG, FOSSIL, STROM (HILFSENERGIE)
ERSTELLDATUM	24.05.24
BAUJAHR	1990
GÜLTIG BIS	23.05.2034


ROSENHEIMER STRASSE
10 MIN. ZUM OSTBAHNHOF
ZUM WERKSVIERTEL
ZUFAHRT
116
116 B
116 A
118
KUSTERMANNPARK
57
55
59
DURCHFAHRT
WC
BALANSTRASSE
ZUFAHRT
N
Eingang
Nebeneingang
RHYTHM
BLOOM
Zuweg Fußgänger
Tiefgarage
Fahrradständer
Fahrradständer (überdacht)
E-Ladestation Auto
Fahrradreparatur-station
E-Ladestation Fahrrad
Sitzgelegenheit (überdacht)
Sportplatz im Park
Tunnel Zufahrt
Kantine
Café/Bistro
WC (behindertengerecht)
Reinigungsservice
Paketshop

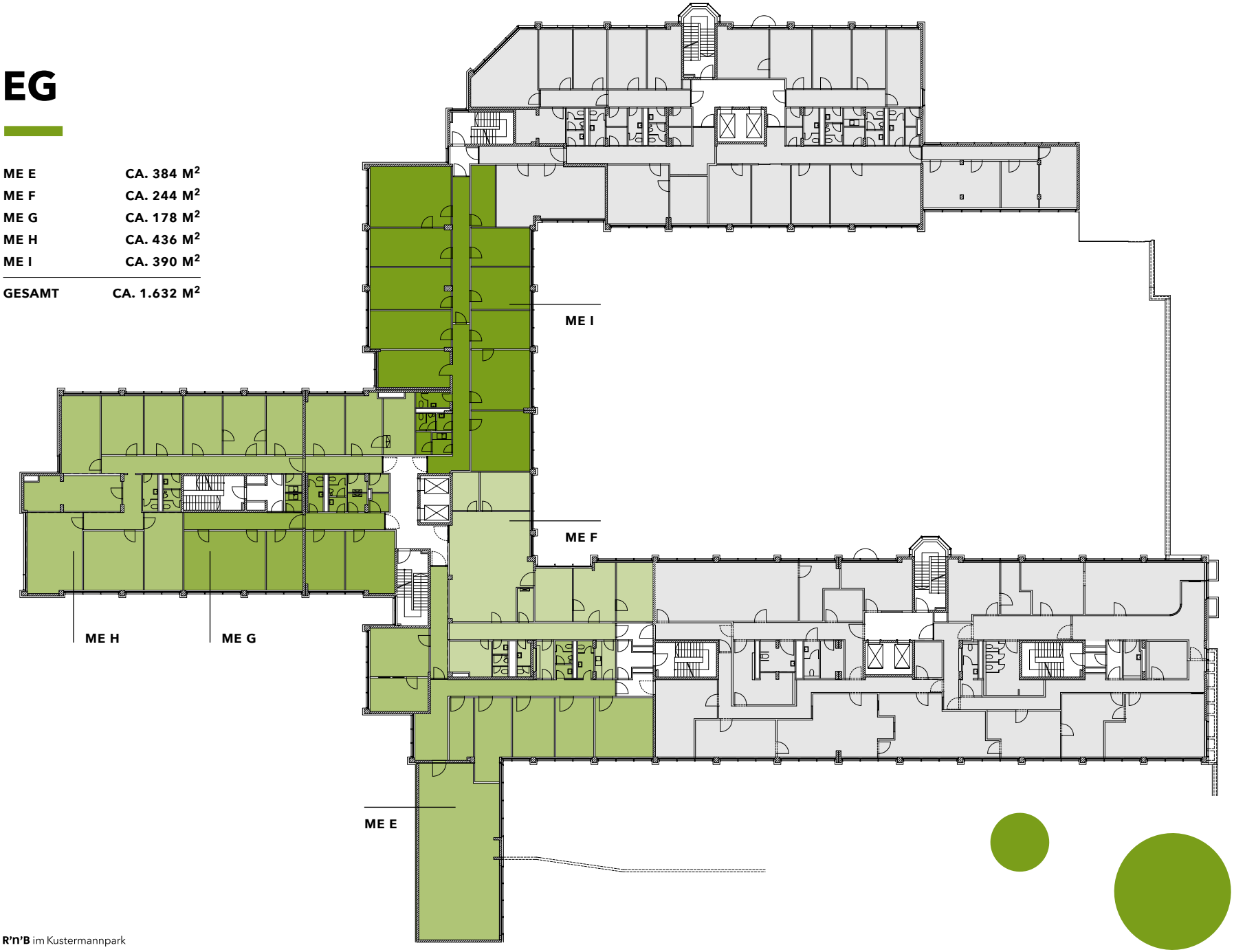
1. UG (auf Erdgeschossniveau)

ME K	**CA. 136 M²**
GESAMT	**CA. 136 M²**



EG

ME E	CA. 384 M²
ME F	CA. 244 M²
ME G	CA. 178 M²
ME H	CA. 436 M²
ME I	CA. 390 M²
GESAMT	CA. 1.632 M²



1. OG

ME G	CA. 346 M²
ME I	CA. 388 M²
ME J	CA. 210 M²
GESAMT	CA. 944 M²

2. OG

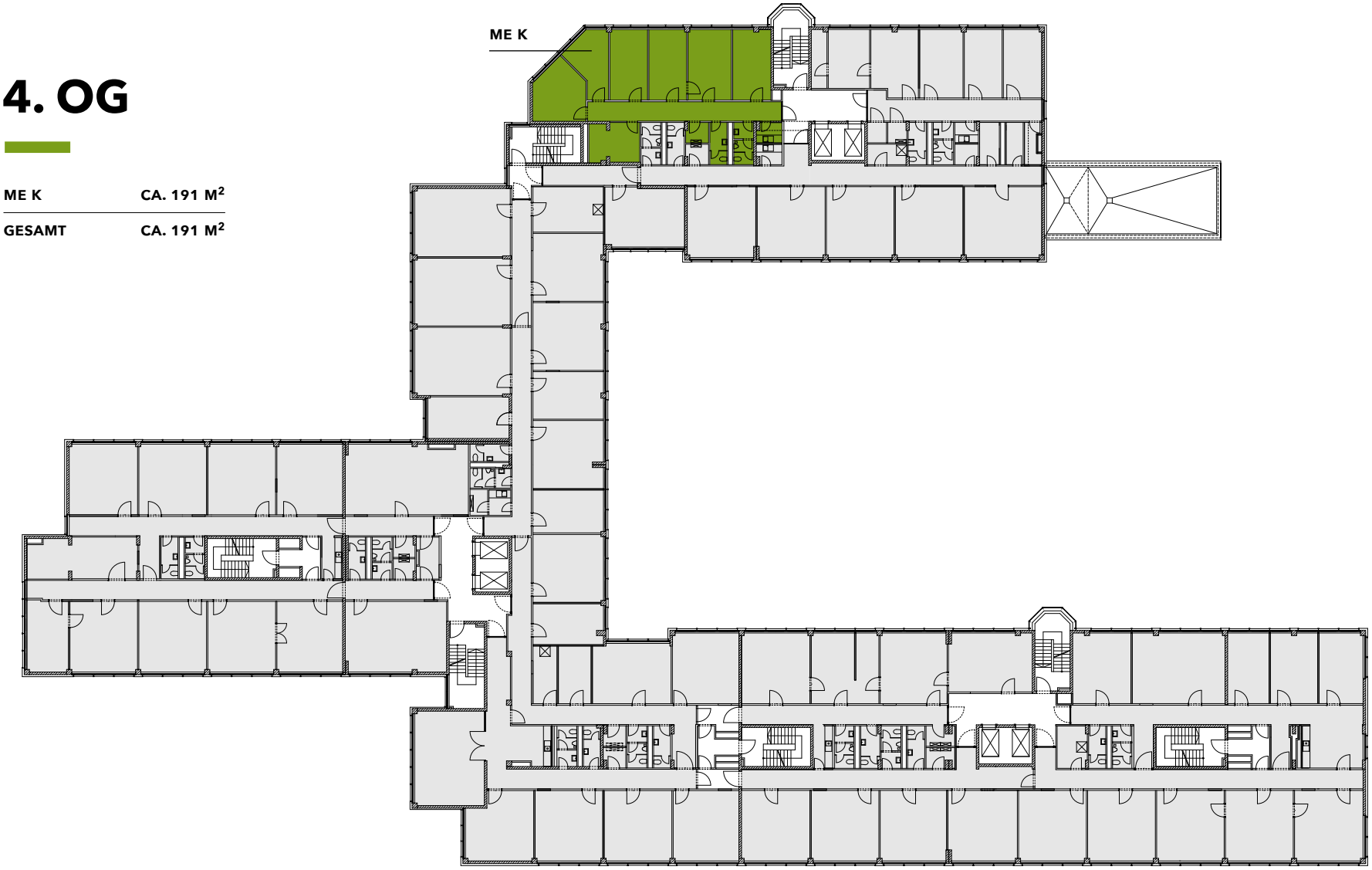
ME I	CA. 389 M²
ME J	CA. 224 M²
ME K	CA. 191 M²
ME L	CA. 161 M²
ME M	CA. 251 M²
GESAMT	CA. 1.216 M²

3. OG

ME I	**CA. 426 M²**
GESAMT	**CA. 426 M²**

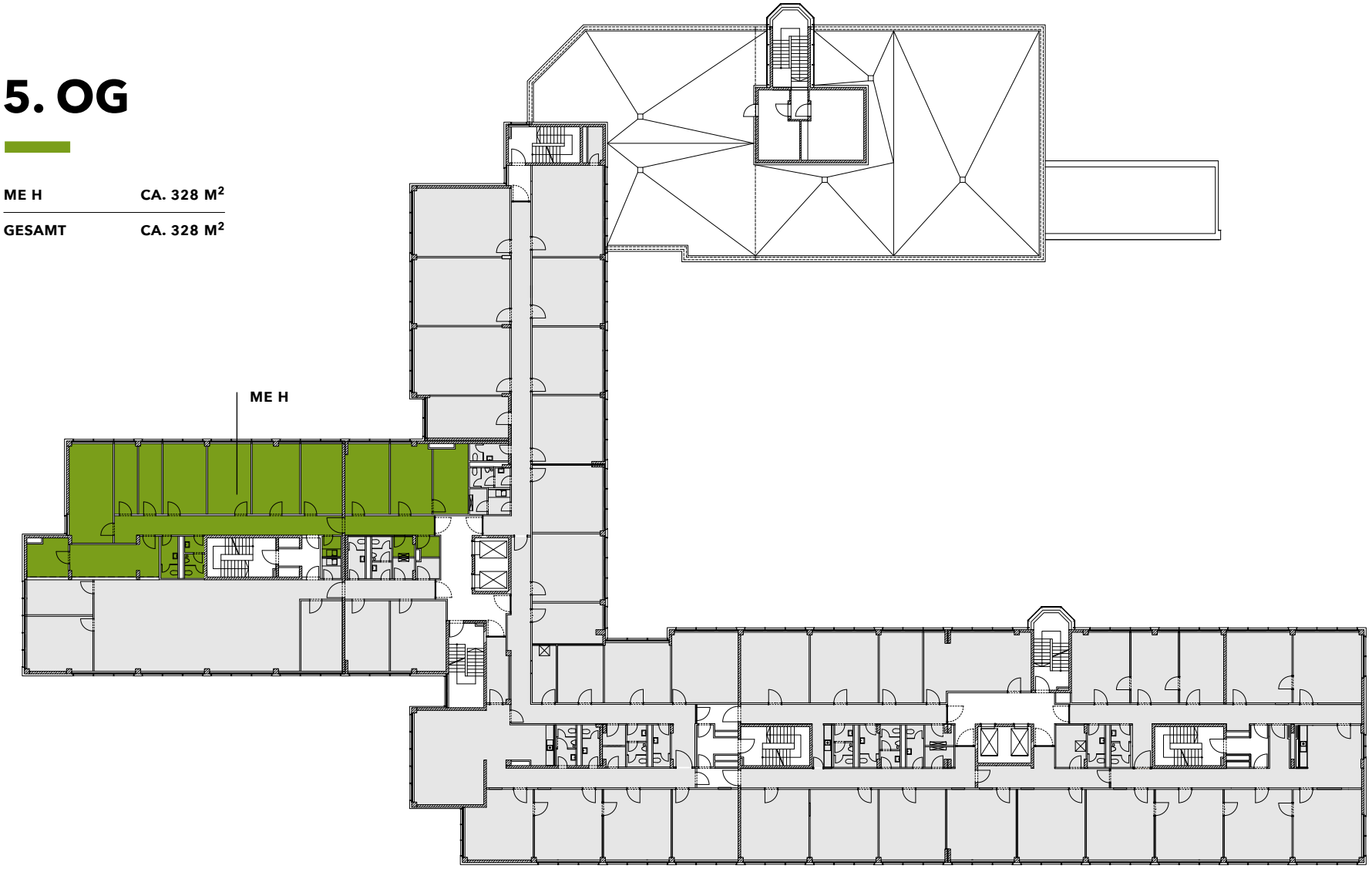
4. OG

ME K	**CA. 191 M²**
GESAMT	**CA. 191 M²**



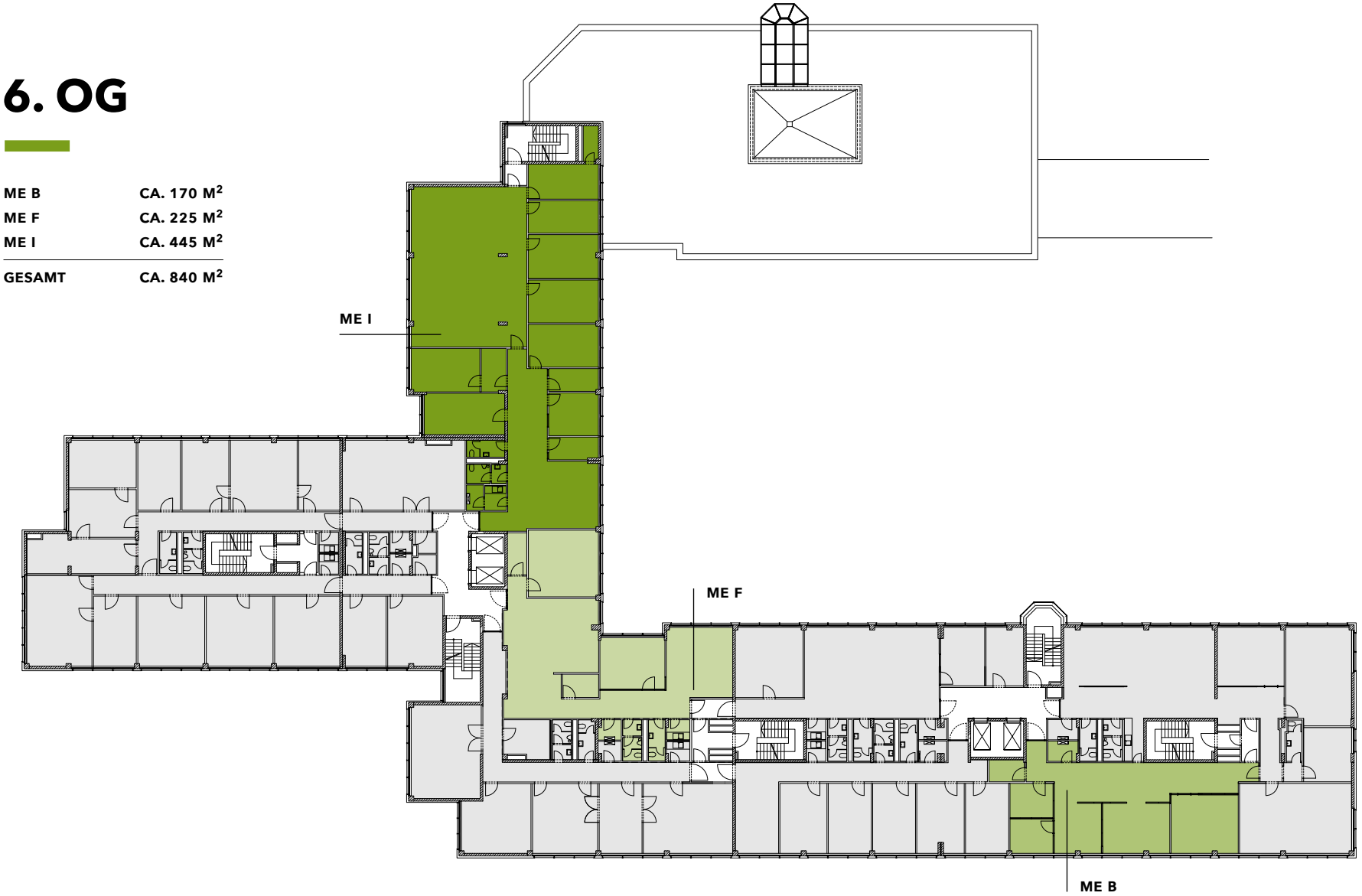
5. OG

ME H	**CA. 328 M²**
GESAMT	**CA. 328 M²**



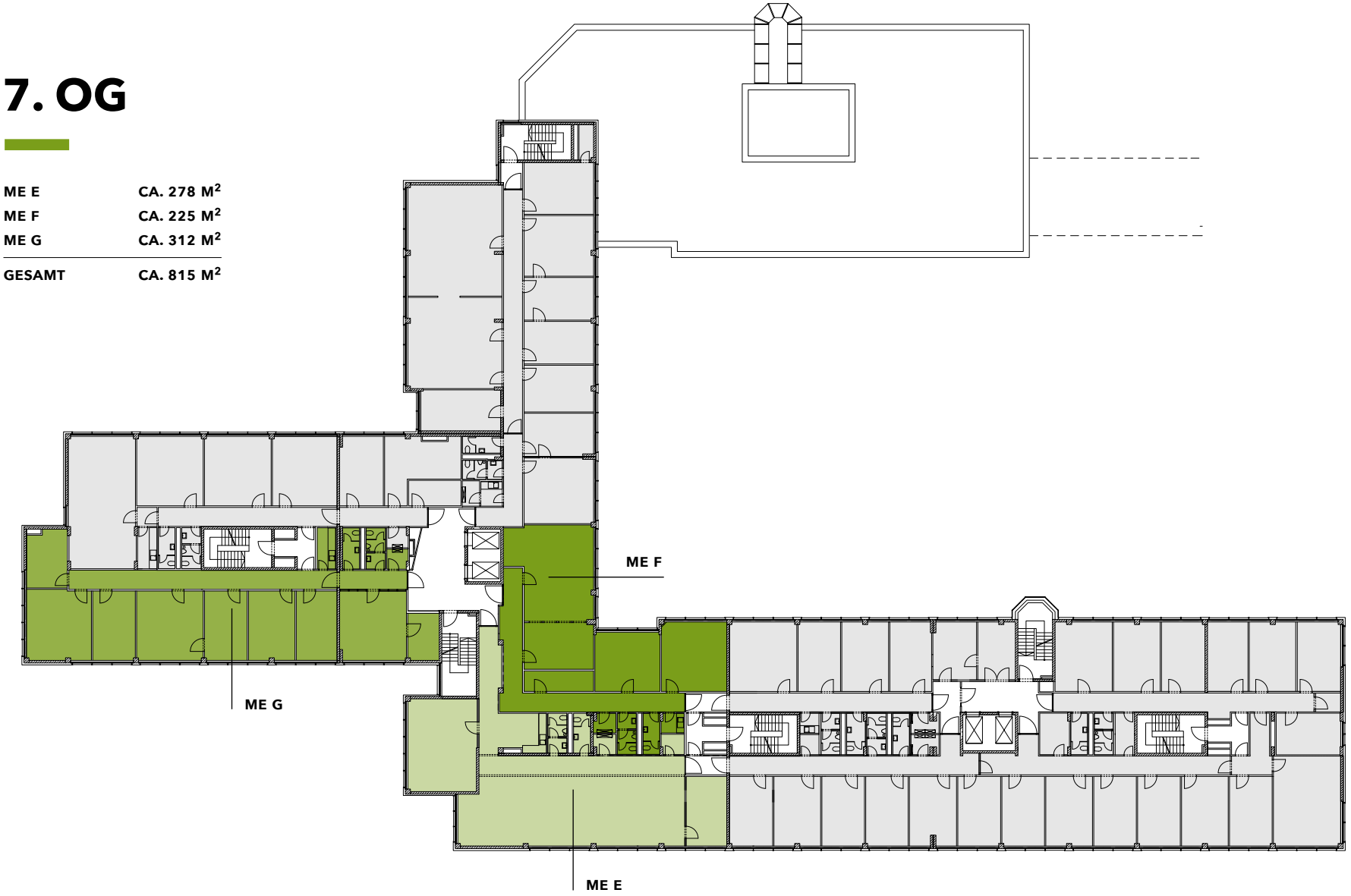
6. OG

ME B	CA. 170 M²
ME F	CA. 225 M²
ME I	CA. 445 M²
GESAMT	CA. 840 M²



7. OG

ME E	CA. 278 M²
ME F	CA. 225 M²
ME G	CA. 312 M²
GESAMT	CA. 815 M²



8. OG

ME A	CA. 223 M²
ME D	CA. 195 M²
ME E	CA. 278 M²
ME I	CA. 446 M²
ME F	CA. 225 M²
GESAMT	CA. 1.367 M²

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

EIN PROJEKT VON

SwissLife
Asset Managers

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