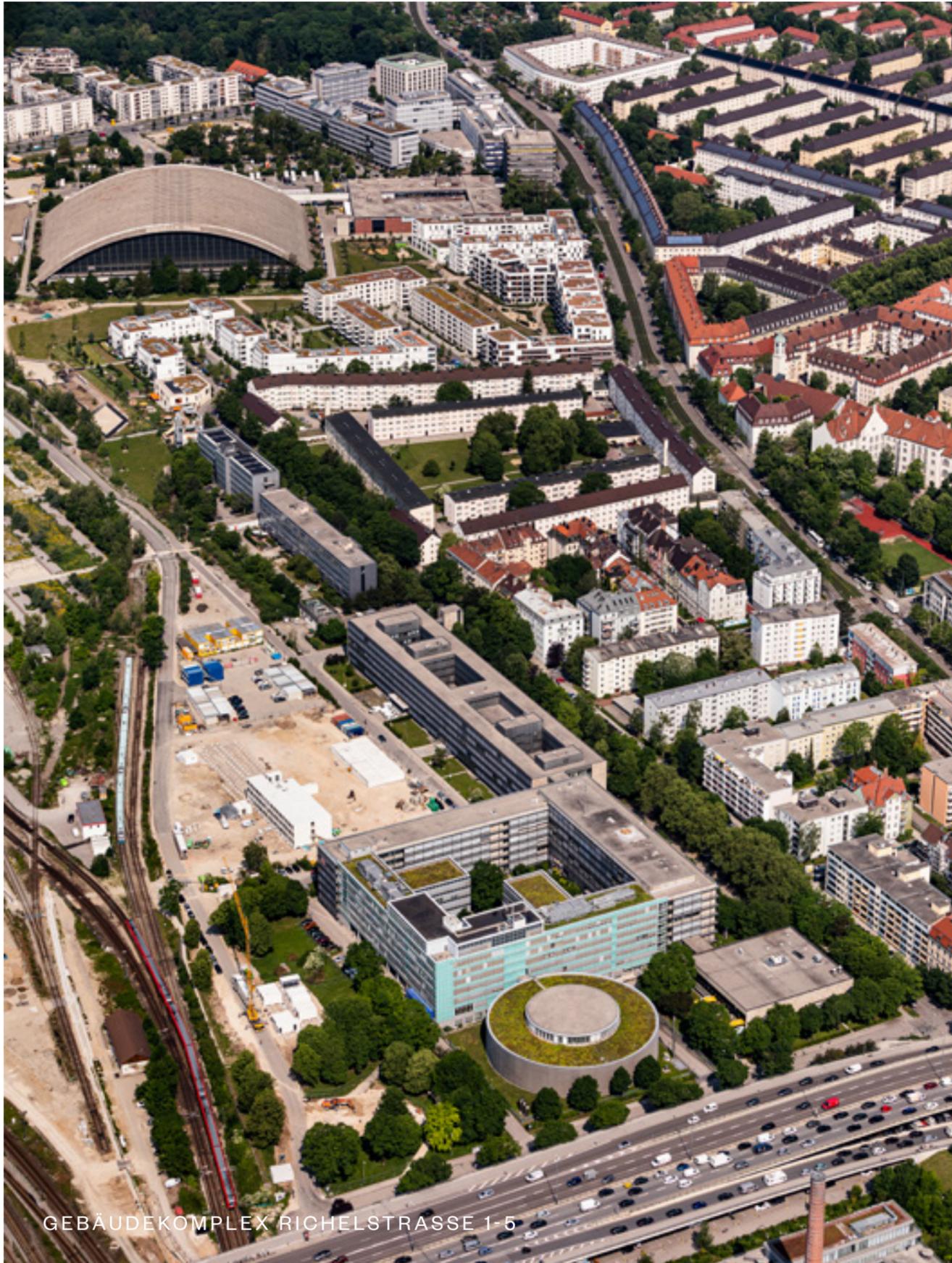




Richelstraße 5, München

Quantum

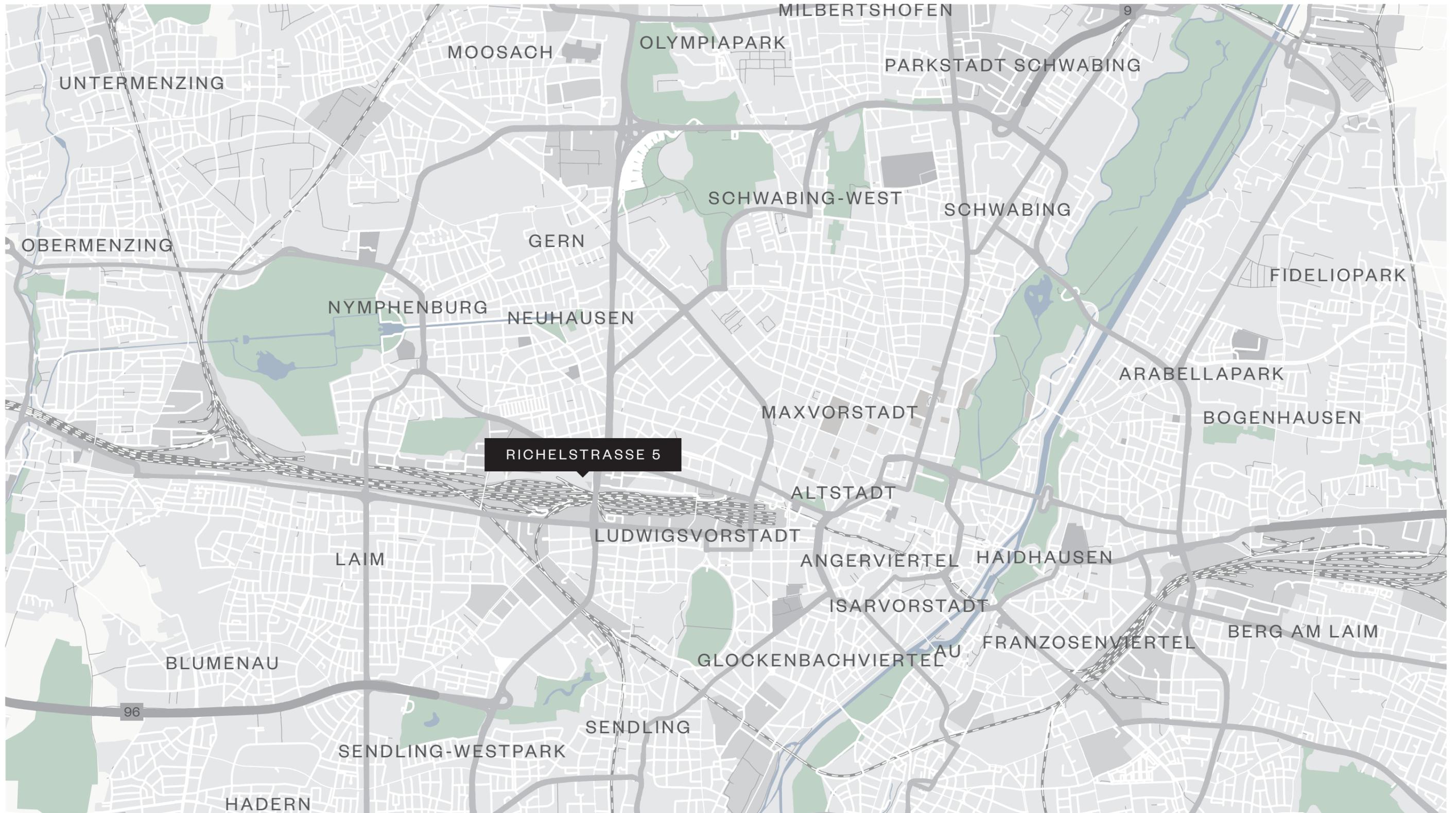


GEBÄUDEKOMPLEX RICHELSTRASSE 1-5

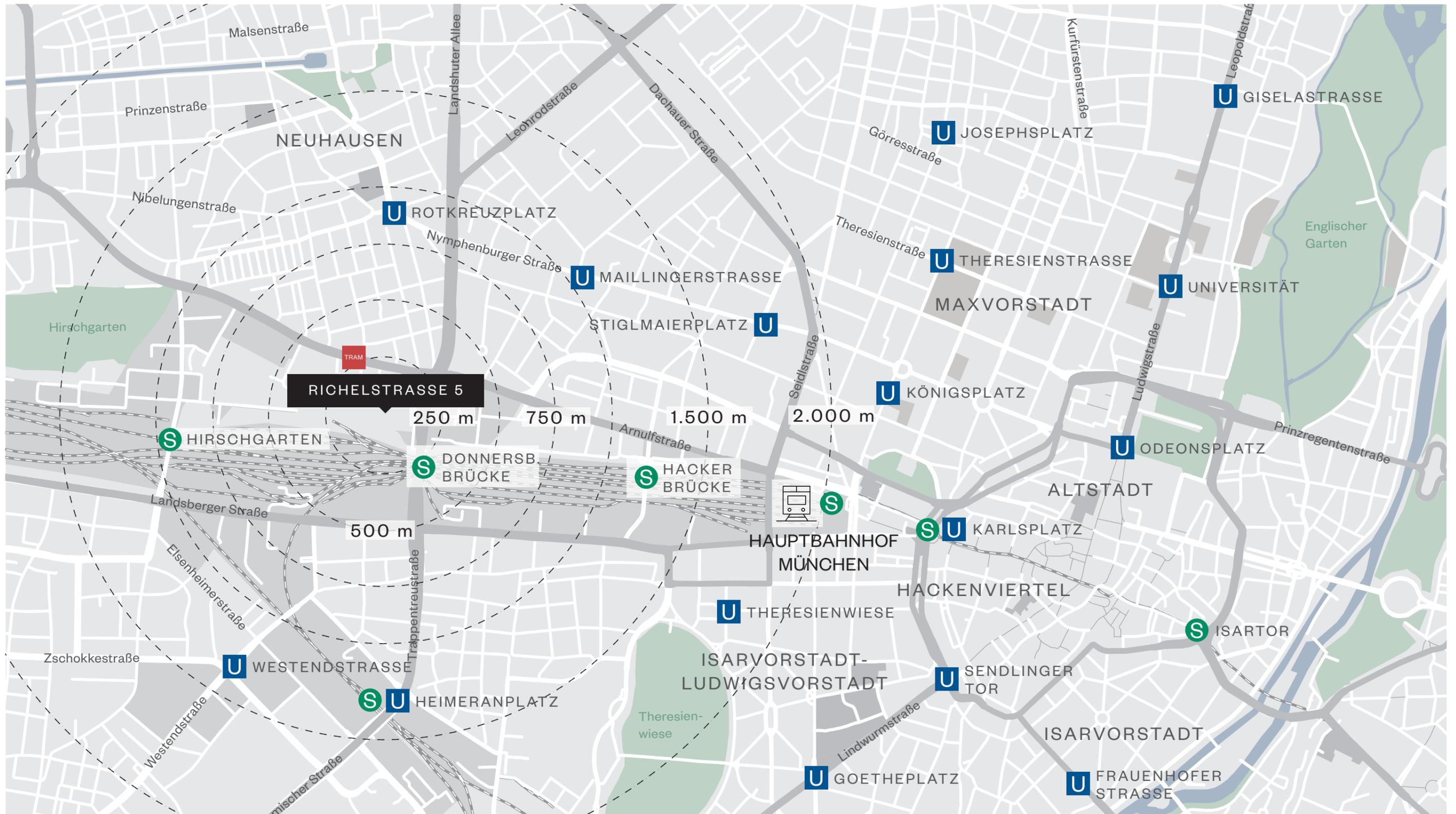


DB BETRIEBSZENTRALE

Lage in der Übersicht



Lage im Detail





Mitten im Isar Valley



Lagebeschreibung

Der zusammenhängende Gebäudekomplex in der Richelstraße 1-5 liegt zwischen den beiden städtebaulichen Entwicklungsbereichen Arnulfpark und Hirschgarten. Diese waren in der Vergangenheit zentrale Bahnflächen. Im Nachbargebäude ist die Betriebszentrale der Deutschen Bahn AG seit den 70er Jahren ansässig.

Das gesamte Viertel erlebt derzeit einen starken aufstrebenden Wandel. In den letzten 3 Jahren sind z.B. in unmittelbarer Umgebung hochwertige Wohnungsneubauten realisiert worden, die den Standort aufwerten.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Objekt sowohl mit S-Bahn (Stammstrecke - Haltestelle Donnersbergbrücke) als auch nahegelegenen Bus- und Tramlinien erreicht werden. Mit dem Pkw ist eine direkte Anbindung über die Richelstraße sichergestellt. Der nahegelegene Mittlere Ring bietet eine schnelle Anbindung nach Norden und Süden.

Ein breites Spektrum an Nahversorgungsmöglichkeiten ist in direkter Nachbarschaft im Arnulfpark vorhanden.

Standortvorteile im Überblick

- Im Herzen Münchens gelegen
- exzellente Anbindung an den Mittleren Ring
- Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln 1 Minute (S-Bahn und Tram)
- Fahrzeit Hauptbahnhof 5 Minuten
- Fahrzeit Flughafen 40 Minuten

Objektdaten in der Übersicht

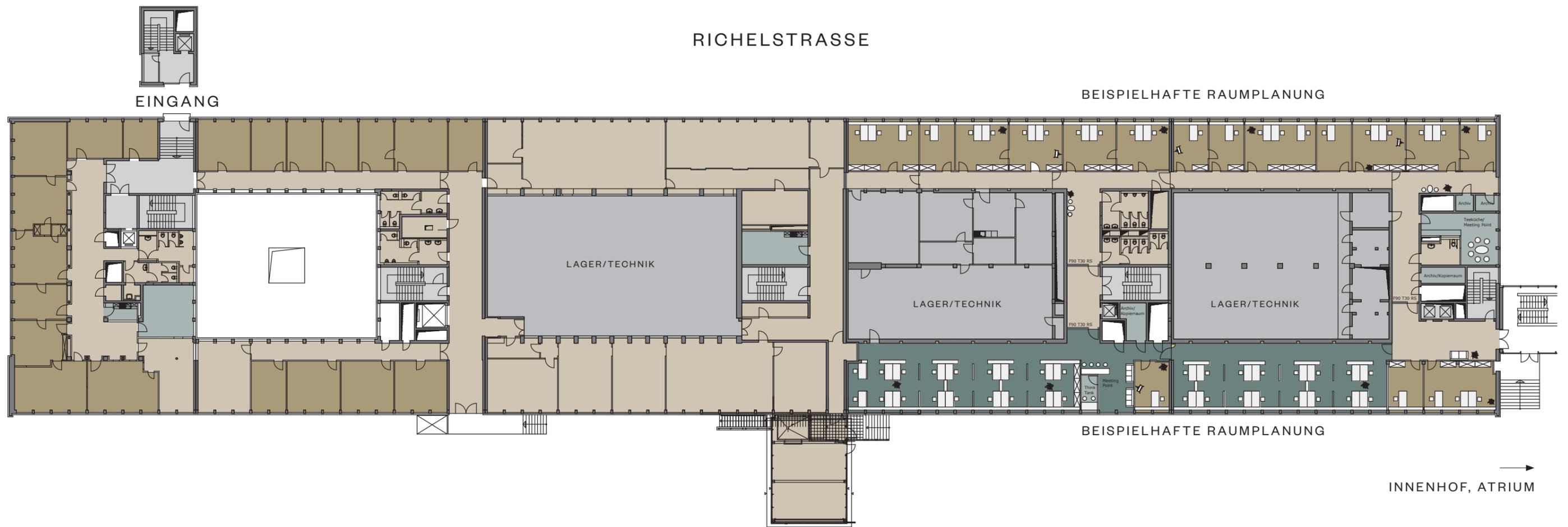
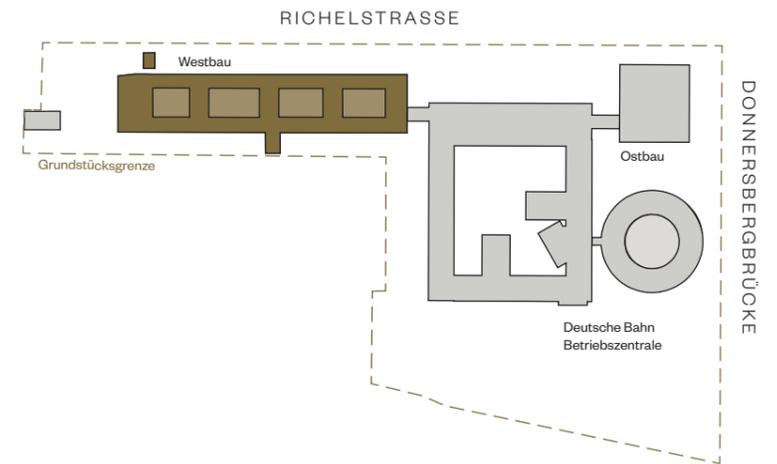
Adresse	Richelstraße 5, 80634 München
Lage	München Neuhausen
Baujahr Modernisierung	1972 2002
Nutzung	Büro oder Einzelhandel
Mietflächen Westbau	ca. 24.100 m ²
Stellplätze	Stellplätze auf Anfrage
Verfügbarkeit	ab Februar 2026



Erdgeschoss

Beispielhafte Raumplanung in Teilbereichen

-  Einzel-, Doppel und Gruppenbüros
-  Beispielhafter Open Space Bereich
-  Sondernutzung (Teeküche, Meeting Point, Think Tank, Archiv/Copy etc)
-  Gemeinschaftsflächen (Sanitär, Flure, Laufwege etc.)
-  Allgemeinflächen (Treppenhäuser)

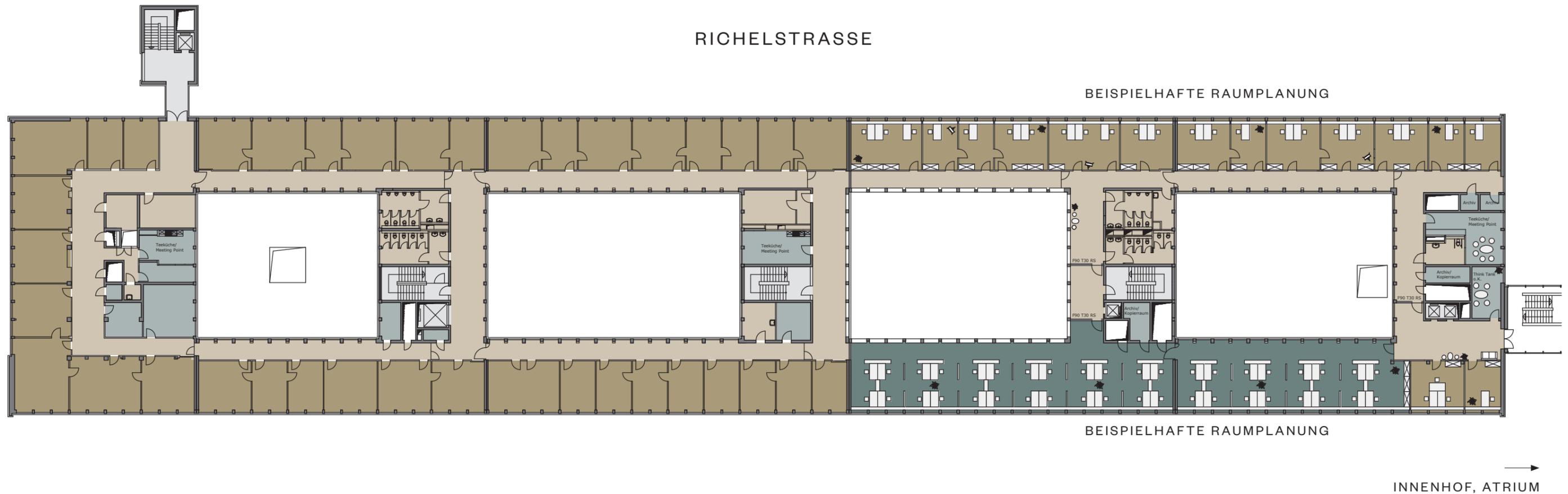
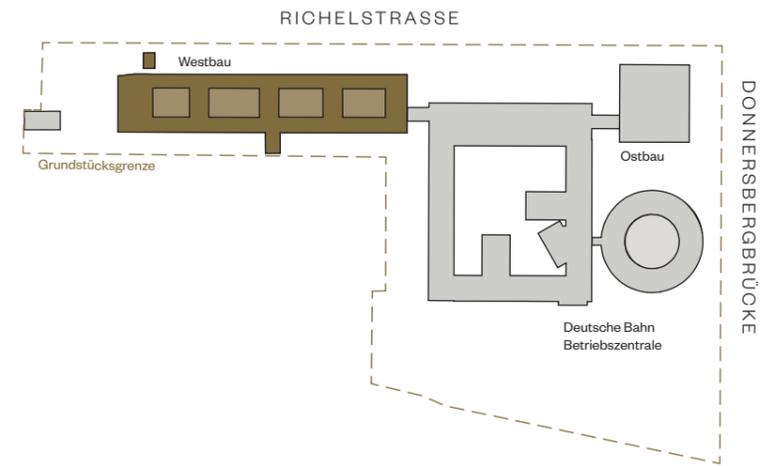


ohne Maßstab

Regelgeschoss

Beispielhafte Raumplanung in Teilbereichen

- Einzel-, Doppel und Gruppenbüros
- Beispielhafter Open Space Bereich
- Sondernutzung (Teeküche, Meeting Point, Think Tank, Archiv/Copy etc)
- Gemeinschaftsflächen (Sanitär, Flure, Laufwege etc.)
- Allgemeinflächen (Treppenhäuser)



ohne Maßstab

Kennzahlen

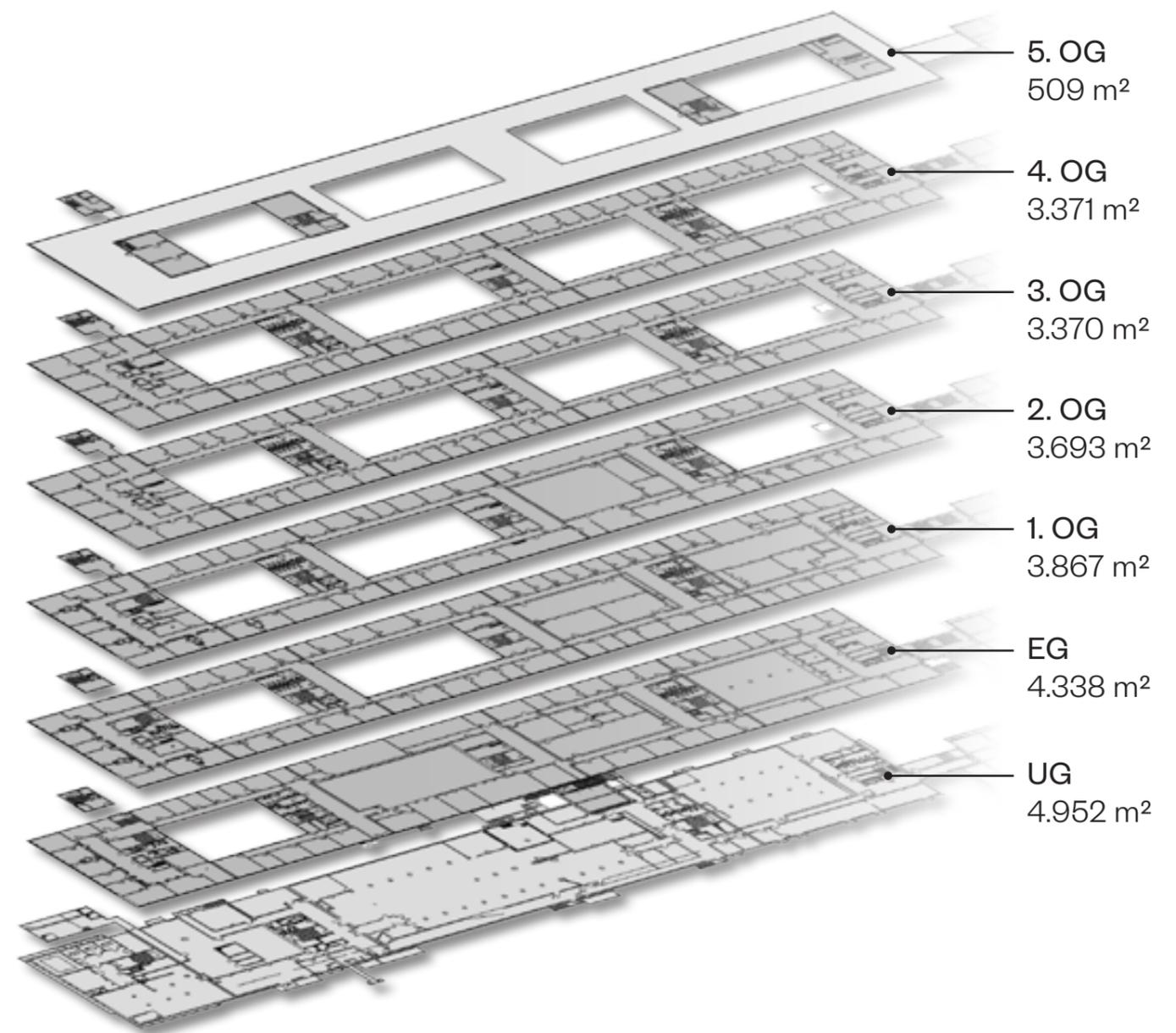
Nach Auszug des aktuellen Mieters bietet der Westbau ordentliche und zügig einzugsbereite Flächen, ohne großen Sanierungsaufwand bei günstigen Preisen.

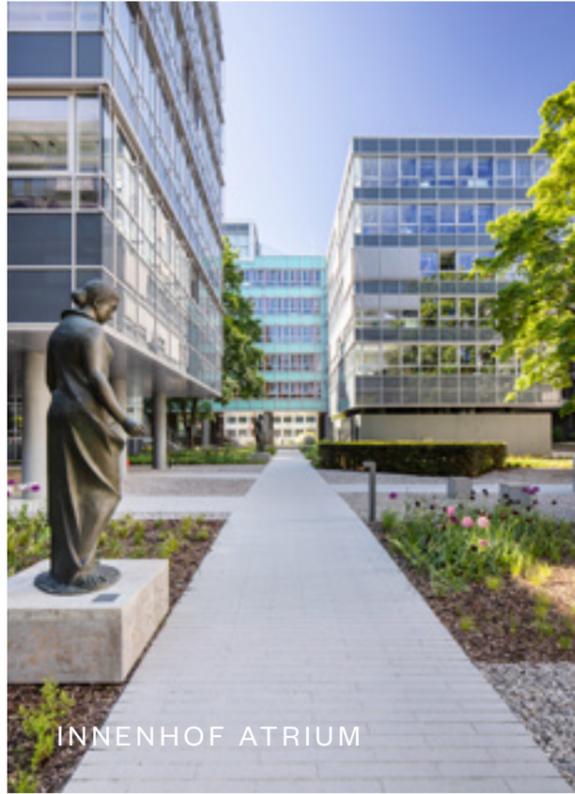
Das DB Casino in der benachbarten Betriebszentrale der Deutschen Bahn AG freut sich über Besucher und bietet eigenen Mitarbeitern als auch Externen abwechslungsreichen Mittagstisch.

Geschoss	Mietfläche (BGF)	EUR/m ² /mtl.
5. OG	ca. 509 m ²	auf Anfrage
4. OG	ca. 3.371 m ²	auf Anfrage
3. OG	ca. 3.370 m ²	auf Anfrage
2. OG	ca. 3.693 m ²	auf Anfrage
1. OG	ca. 3.867 m ²	auf Anfrage
Erdgeschoss	ca. 4.338 m ²	auf Anfrage
Untergeschoss	ca. 4.952 m ²	auf Anfrage
Mietfläche Gesamt	ca. 24.100 m²	
Nebenkostenvorauszahlung		3,00 €
PKW-Stellplätze über C+S Parkhausbetriebsgesellschaft		auf Anfrage

Alle genannten Konditionen verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %.
Alle Angaben sind als Circa-Maße zu verstehen und können Änderungen unterliegen.

Stacking Plan





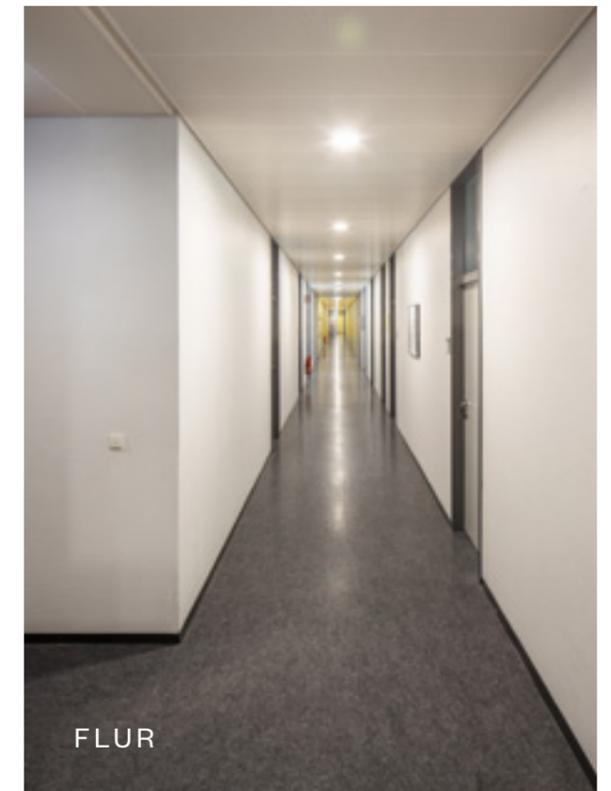
INNENHOF ATRIUM



DB CASINO



SANITÄRBEREICH



FLUR

Ihr Ansprechpartner



Annika Taube

Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Von-der-Tann-Straße 2
80539 München

+49 89 159 001 – 339
at@quantum.ag

Impressum

©2025 Quantum Immobilien AG, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, www.quantum.ag

Objektbilder: Carsten Brüggemann, Barmstedt | Quantum, Hamburg

Luftbilder: Adrian Beck, Augsburg

Foto Niederlassung München: Carsten Brüggemann, Barmstedt

Die Verwendung, Reproduktion und Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Quantum Immobilien AG erlaubt.

Die Inhalte dieser Broschüre dienen nur zur Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Änderungen/Irrtümer vorbehalten.

Stand März 2025