

HER  
ZOG  
MAX

# AGENDA

<b>LAGE</b>	_____	3
<b>KONZEPT</b>	_____	8
<b>QUALITÄTEN</b>	_____	15
<b>GRUNDRISSSE</b>	_____	20

**LAGE**

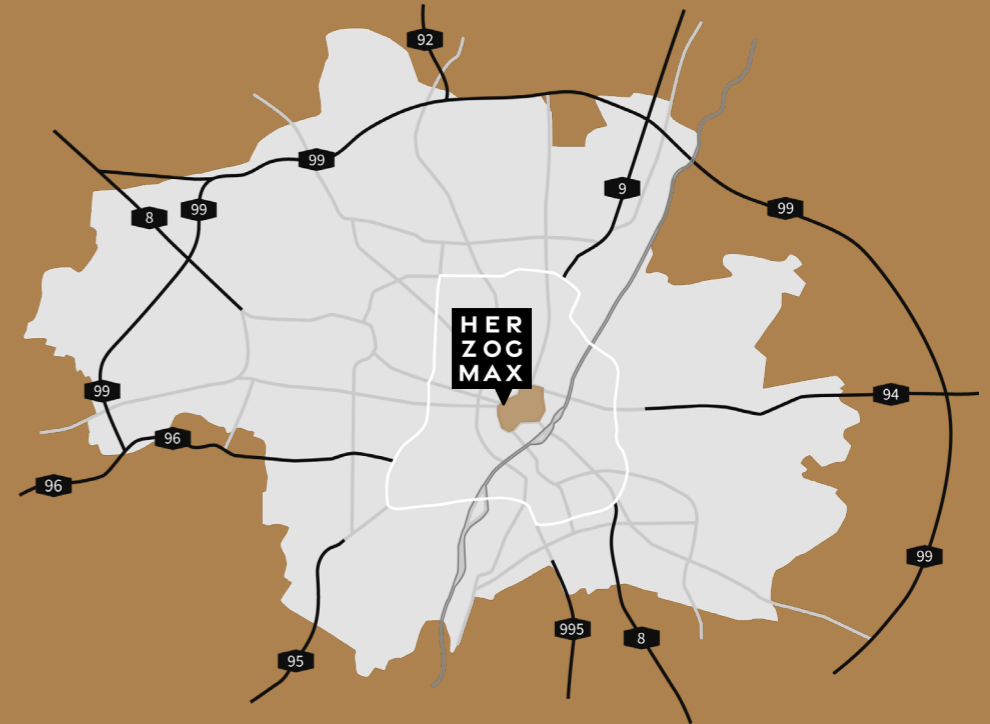


## LAGE

# IM HERZEN VON MÜNCHEN








# Mitten im Zentrum

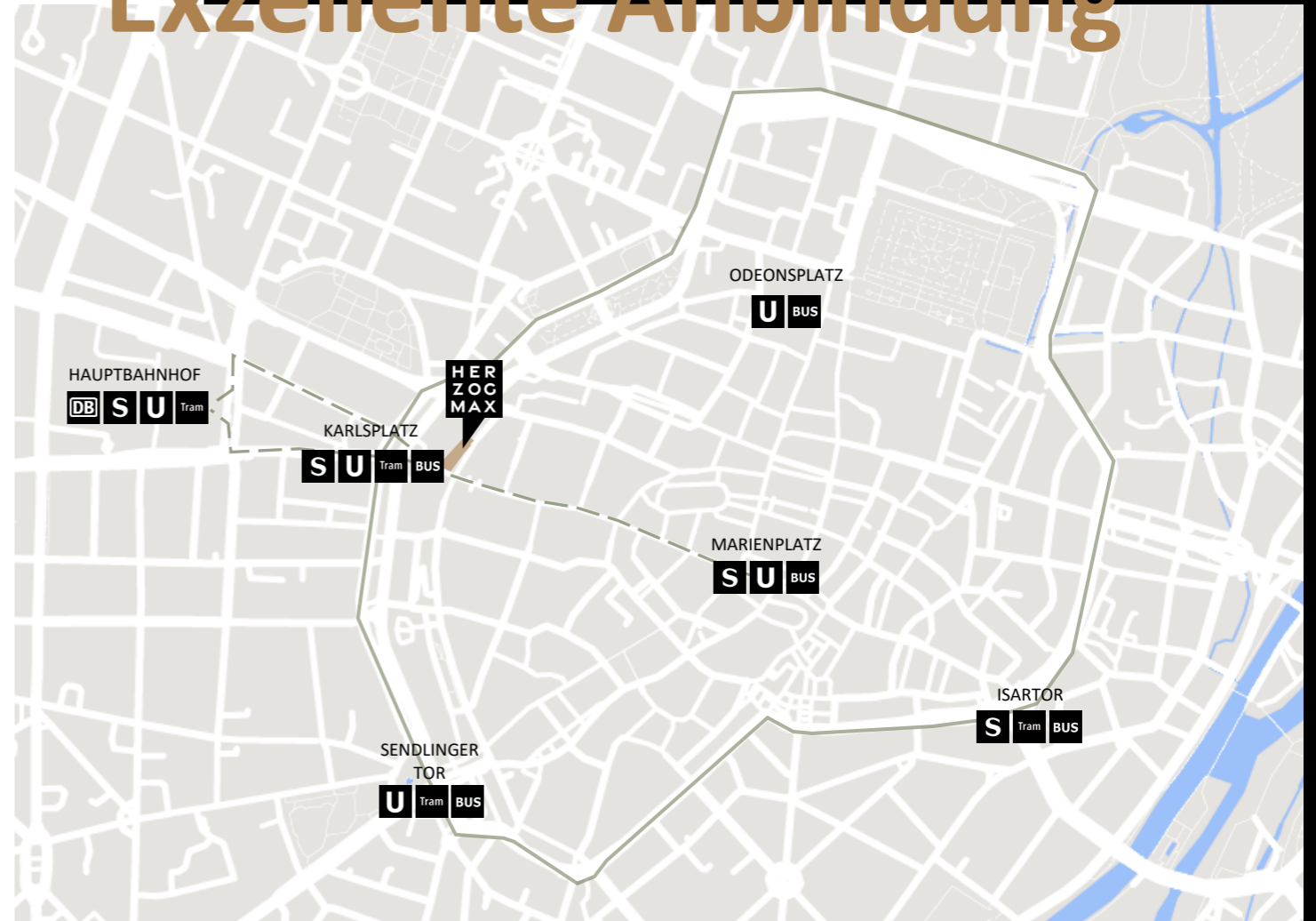


## LAGE

### ZENTRAL ZWISCHEN HAUPTBAHNHOF & MARIENPLATZ

	DISTANZ	FAHR- MINUTEN (PKW)	FAHR- MINUTEN (ÖPNV)	GEH- MINUTEN
 ALTSTADTRING	50 m	< 1 min		
 FLUGHAFEN	37 km	ca. 32 min		
 KARLSPLATZ/STACHUS	0 m			< 1 min
 HAUPTBAHNHOF	650 m	ca. 3 min	ca. 2 min	ca. 5 min
 MARIENPLATZ	650 m		ca. 3 min	ca. 8 min

# Exzellente Anbindung



# LAGE DAS HERZ VON MÜNCHEN

ODEONSPLATZ

NATIONALTHEATER

VIKTUALIENMARKT

MARIENPLATZ

HOFSTATT

HAUPTFEUERWACHE

FRAUENKIRCHE

PROMENADEPLATZ

ALTE AKADEMIE

NEUE MAXBURG

OBERPOLLINGER

KÜNSTLERHAUS

HERZOC  
MAX

KARLSPLATZ  
/ STACHUS

SONNENSTRASSE



## LAGE

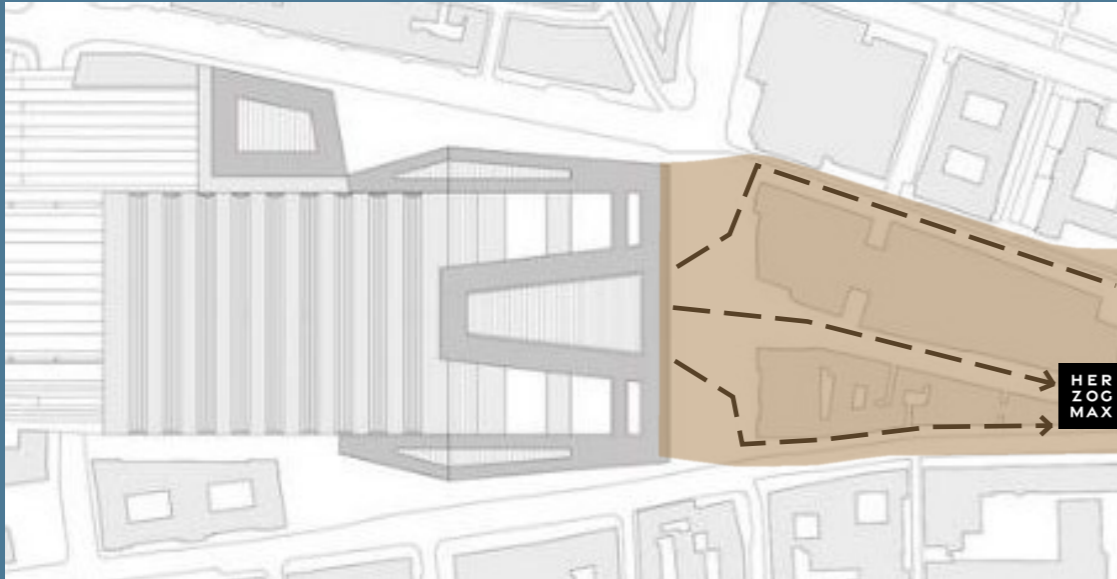
### EXKURS: ENTWICKLUNG DES NEUEN HAUPTBAHNHOFS

## Neues Tor zur Innenstadt

Neubau des Hauptbahnhofs München

Östlicher Haupteingang und Vorplatz als Tor zum Karlsplatz / Stachus und direkte Anbindung an die Münchner Altstadt

Zukünftig einer der modernsten Bahnhöfe in Europa



# Transformation



**KONZEPT**





KONZEPT  
KEY FACTS

BAUJAHR: 1865

NUTZUNGEN: BÜRO, EZH, GASTRONOMIE

GESAMTFLÄCHE: CA. 14.600 M<sup>2</sup> BGF

REGELGESCHOSS: CA. 2.500 M<sup>2</sup> BGF

LICHTE RAUMHÖHEN: CA. 3,20 M

STELLPLÄTZE: AUF ANFRAGE

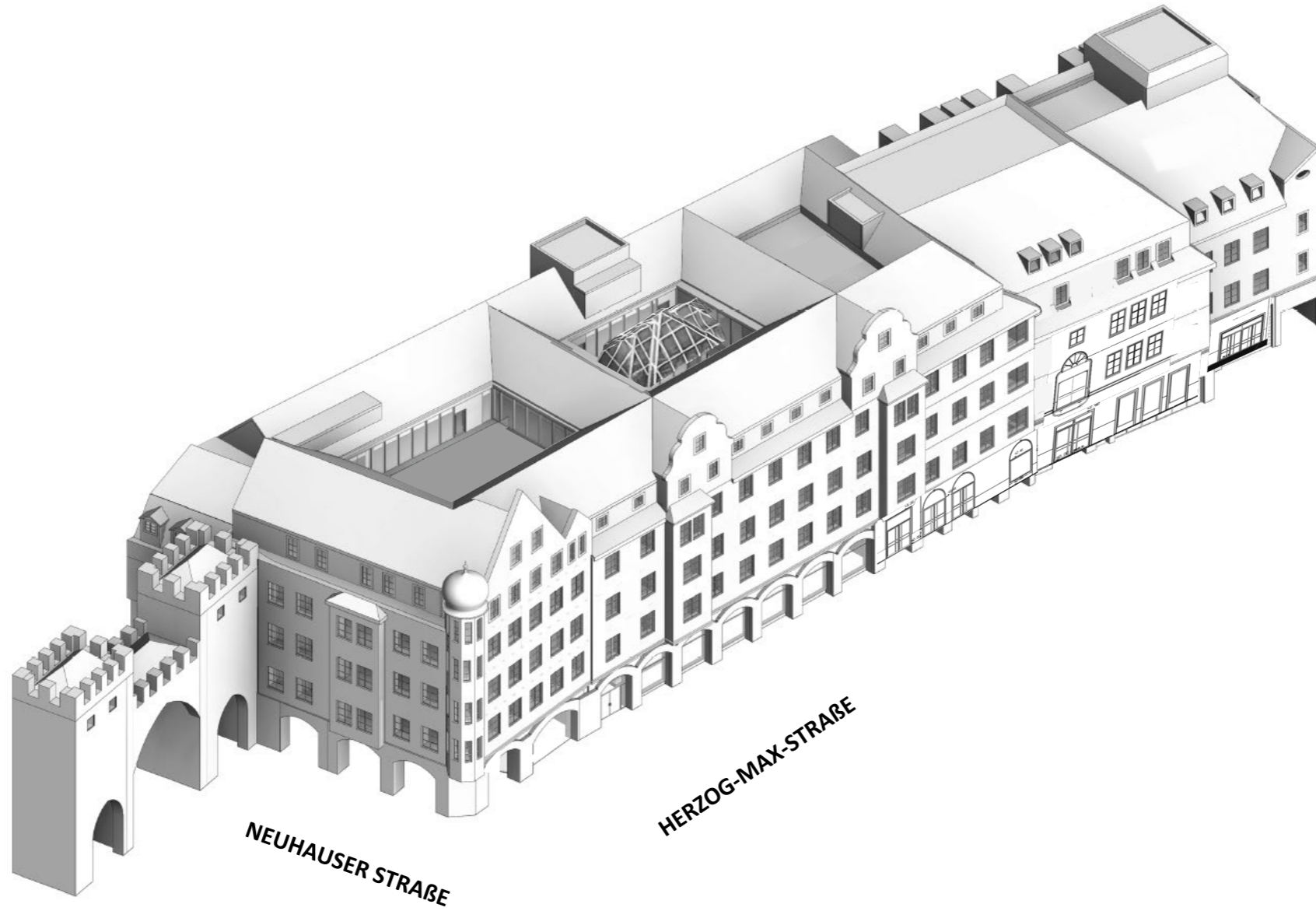
BEZUGSFERTIG: VRS. Q2-Q3/2024

ZERTIFIZIERUNG: DGNB GOLD ANGESTREBT

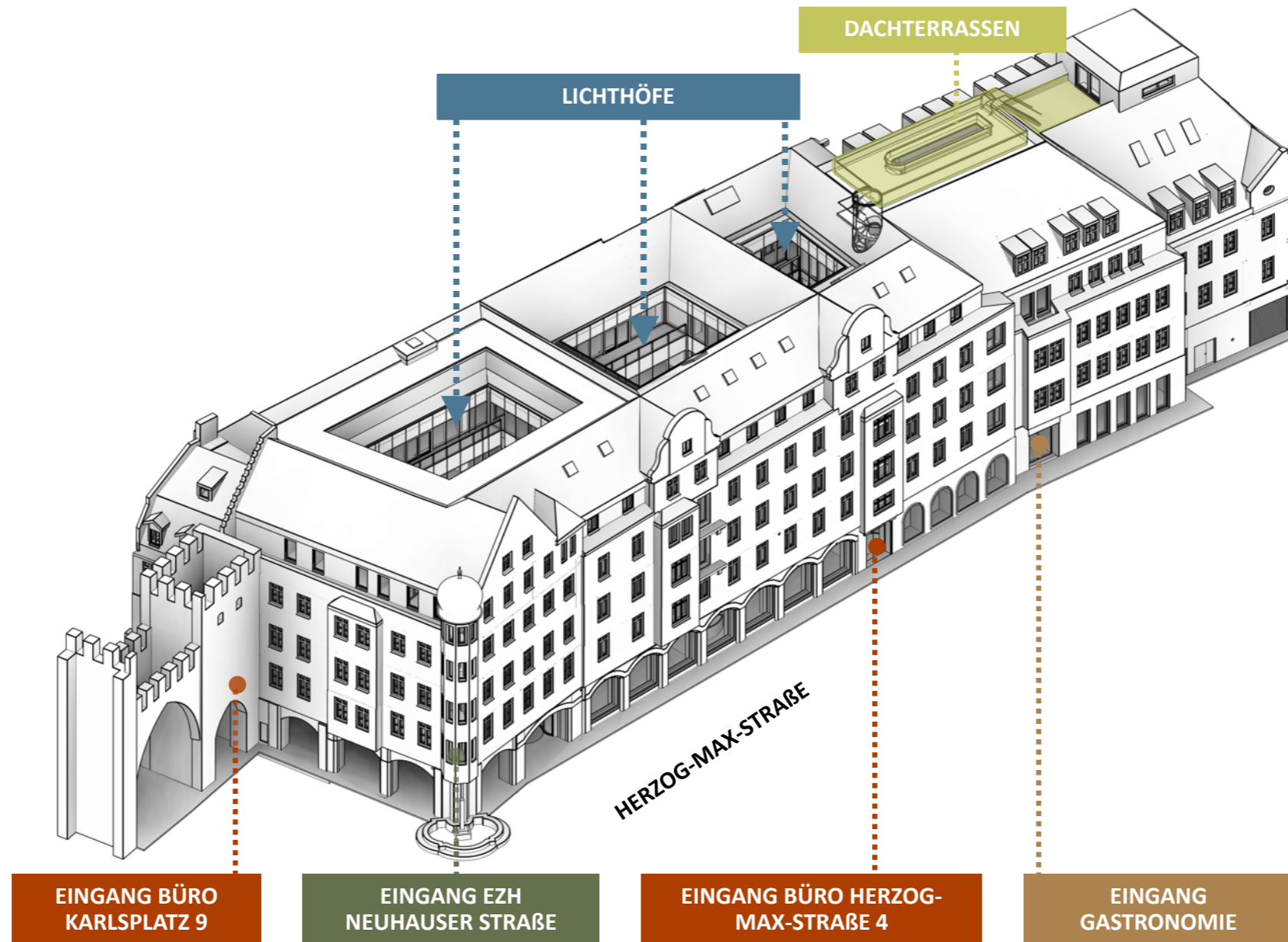
HER  
ZOG  
MAX

KONZEPT

ALTBESTAND

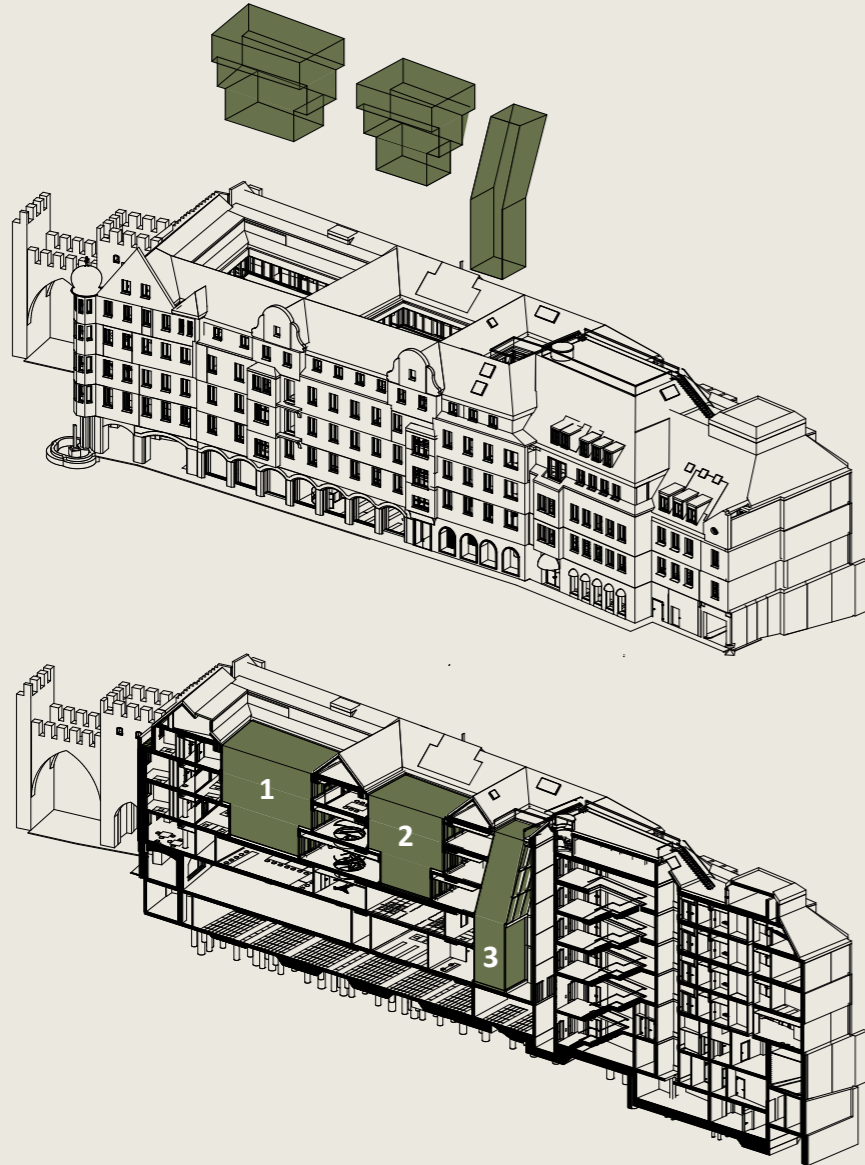


KONZEPT  
REFURBISHMENT



# KONZEPT

## GESTALTUNG LICHTHÖFE



# KONZEPT

## FASSADE OST-SEITE



# KONZEPT

## VISION FREIRAUM HERZOG-MAX-STRASSE



QUALITÄTEN

3

QUALITÄTEN

FASSADE

## Denkmal modern interpretiert

Hochwertige Rundbogenfenster umrahmt mit  
italienischem Basaltstein

Repräsentativer Bürozugang eingefasst in  
pulverbeschichtete Baubronze

Einzigartiges Beleuchtungskonzept aus dem  
renommierten Hause „Bartenbach“



# Ein Statement





## QUALITÄTEN

### LOBBY / ALLGEMEINBEREICHE

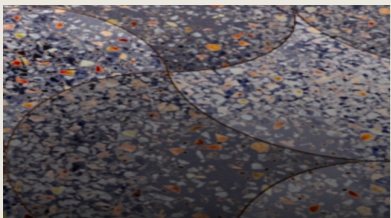
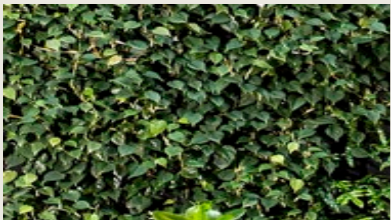
## Das Entrée – Zeitlose Eleganz und Wertigkeit

Matt gebürstete **Aufzugsportale in Baubronze**

**Säulen** mit Pulverbeschichtung in Bronze + Black Patina

Fünfgeschossige „**grüne Wand**“ entlang des Lichthofes

Einzigartiger, zeitloser **Terrazzoboden**



# Design

## Modernste Ausstattung in Neubauqualität

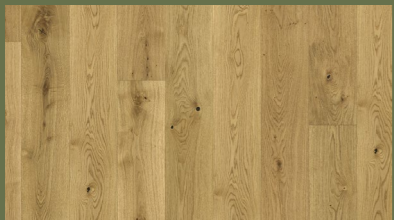
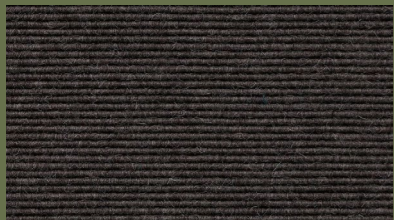
Kühlsegel mit **Induktionsauslässen**

Be- und Entlüftung mit **Aktivkohlefilter**

Glastrennwände Schallschutzklasse  
 $R'W \geq 42 \text{ DB}$

Smarte „**Occhio**“ Beleuchtung

**RFID**-Schließsystem



# Neue Standards

# QUALITÄTEN

## FREIANLAGEN – DACHTERRASSE UND LICHTHÖFE

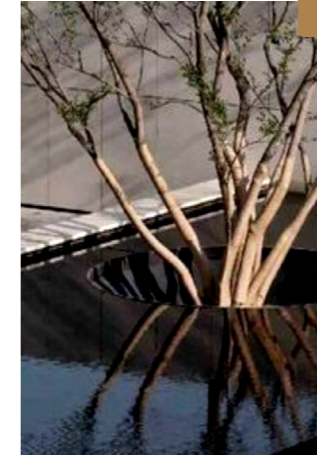
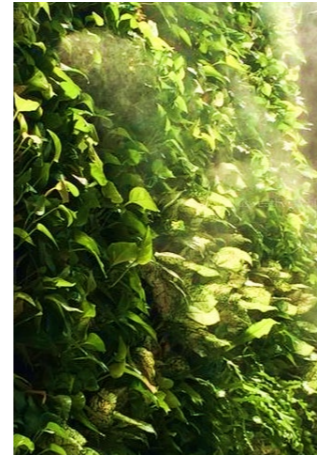
### Oase in der Stadt

Wertige Beläge aus Holz und Klinker

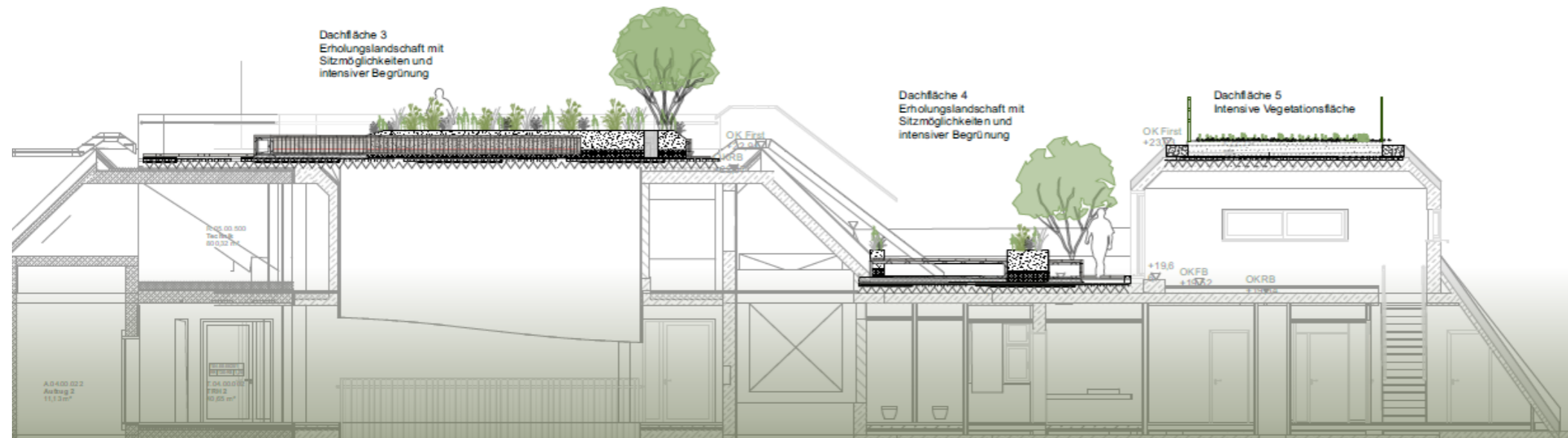
Üppige Begrünung in und auf dem Gebäude

Beruhigender Wassertisch im Innenhof

Umfassende Sitzmöglichkeiten auf den Dachterrassen



# Balance

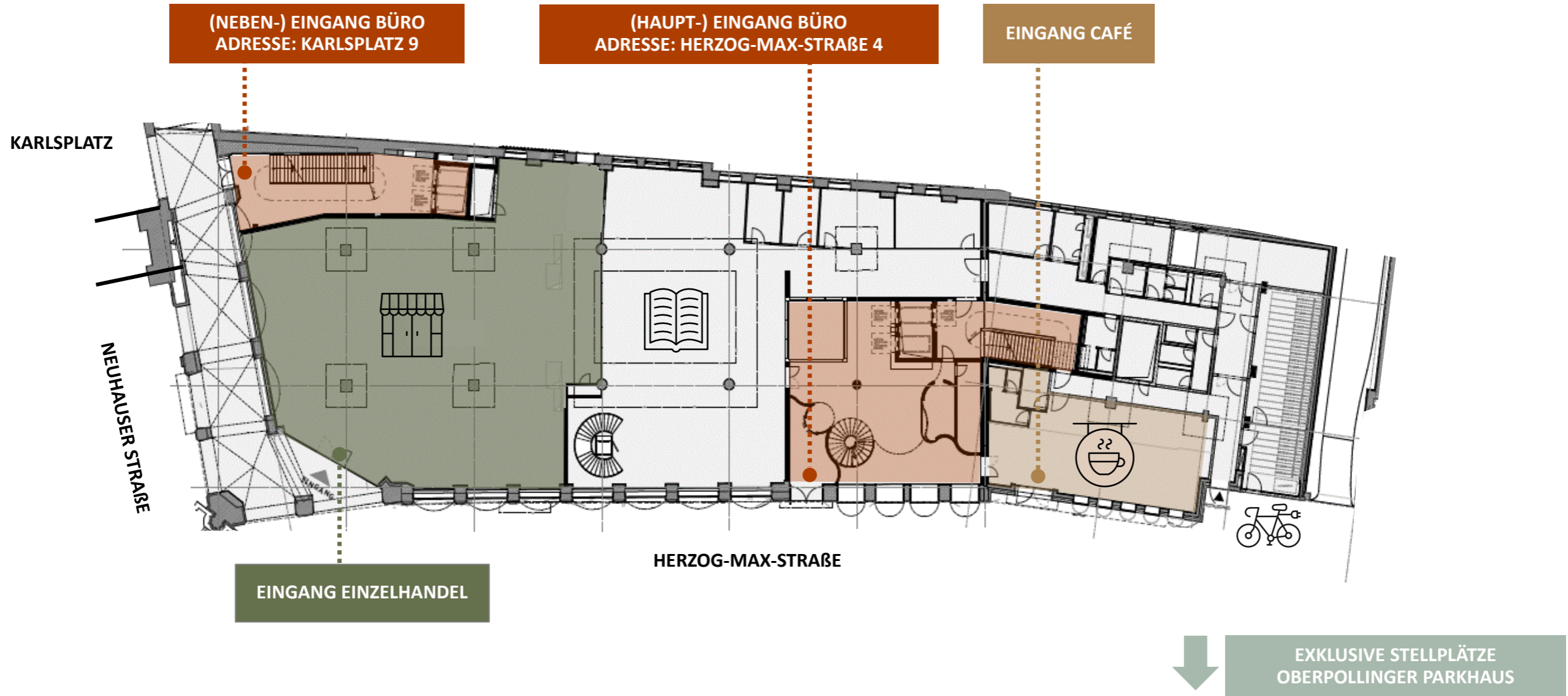


**GRUNDRISSE**

**4**

# GRUNDRISS

## KONZEPT ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS

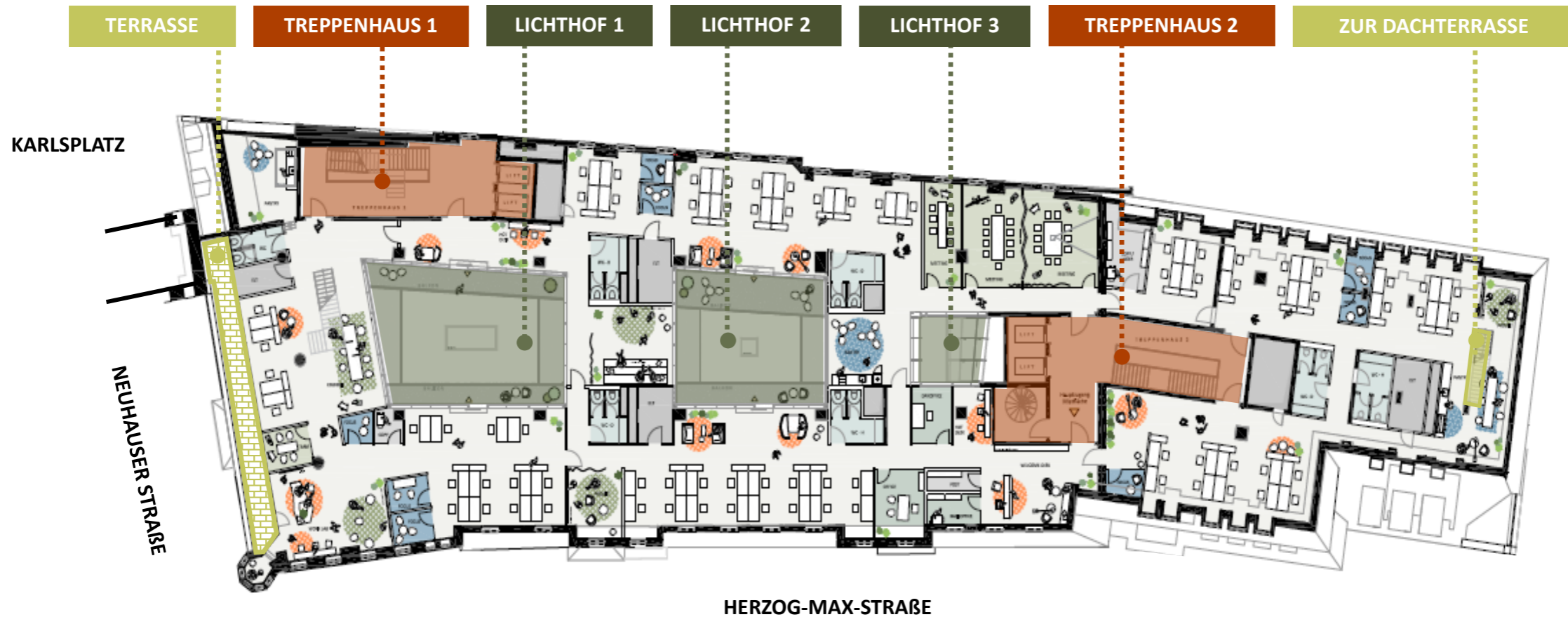
## KONZEPTIDEE 4.OG „FOCUSED“



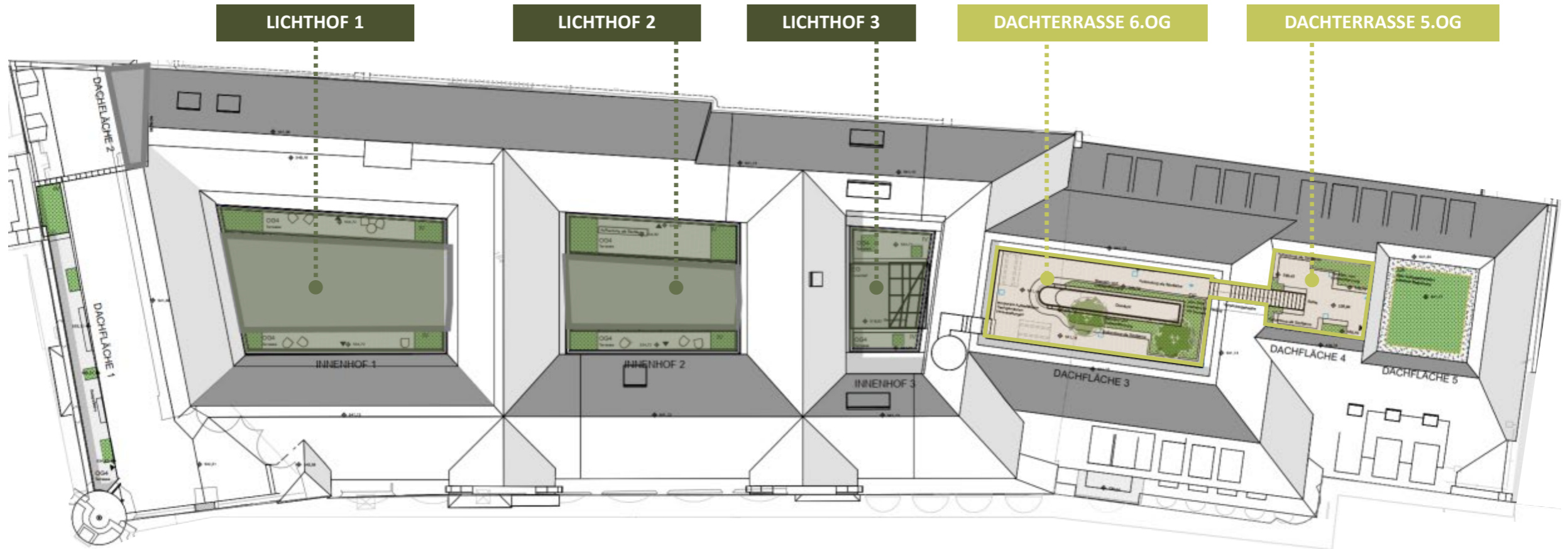
CA. 42 FESTE ARBEITSPLÄTZE  
ZZGL. KONFERENZBEREICH AUF CA. 2.550 QM BGF  
EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG: 160 x 80 CM TISCHE

# GRUNDRISS

## KONZEPTIDEE 4.OG „COLLABORATIVE“



CA. 76 FESTE ARBEITSPLÄTZE  
ZZGL. MEETINGBEREICHE AUF CA. 2.550 QM BGF  
EXEMPLARISCHE DARSTELLUNG: 160 x 80 CM TISCHE





## ANSPRECHPARTNER

**i.A. Moritz Dilbat**  
Associate Director

T: +49 89 178035-0  
M: +49 151 67808784  
mdilbat@accumulata.de



ACCUMULATA Real Estate Development GmbH  
Rindermarkt 5 | 80331 München

**T. +49 89 178035-0**  
**[info@accumulata.de](mailto:info@accumulata.de)**  
**[www.accumulata.de](http://www.accumulata.de)**

HER  
ZOG  
MAX

### DISCLAIMER

Die in dieser Präsentation dargestellten Werte/Informationen sind zum Teil eine Zusammenfassung externer Quellen. Alle Werte/Informationen einschließlich solcher aus externen Quellen sind mit Sorgfalt recherchiert und zusammengestellt worden. Die ACCUMULATA Real Estate Development GmbH übernimmt jedoch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der getroffenen Aussagen und dafür, dass die Werte/Informationen alle für die Entscheidung der Nutzer erdenklichen Entscheidungsgrundlagen enthalten. Sie dienen vielmehr als Diskussionsgrundlage für die Nutzer. Weitere und vertiefende Untersuchungen sind insoweit notwendig.

Diese Präsentation wurde ausschließlich für den Nutzer erstellt. Jede Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Erstellers dieser Präsentation. Gegenüber Dritten übernimmt die ACCUMULATA Real Estate Development GmbH – auch im Falle einer Weitergabe dieser Präsentation mit Zustimmung – keinerlei Haftung. Hierauf hat der Nutzer die Dritten im Falle einer Weitergabe hinzuweisen. Copyrights, Urheberrechte und sonstige Schutzrechte sowie die Nutzungsrechte aus dieser Präsentation stehen ausschließlich der ACCUMULATA Real Estate Development GmbH.