



TWENTY ONE CENTRAL

OFFICE | HOTEL | RETAIL

.Deka
Immobilien



MITTENDRIN

Das TWENTY ONE CENTRAL steht selbstbewusst im Zentrum Münchens. Hier, wo die Adern der Stadt zusammenfließen, setzt es ein modernes Statement. Klar und kantig, elegant und präzise zeichnet sich das sieben-geschossige Geschäftshaus entlang der Bayerstraße ab.

Einkaufen, Arbeiten und Übernachten – der bunte Mix der Mikrolage wird auch im Haus gelebt. Als gut sichtbarer Auftakt besetzt es die Eckposition gegenüber dem ehemaligen Post- und Telegrafenamt – gemeinsam bilden die eleganten Gebäude das Tor in eine urbane Dynamik, die es so nur rund um den Münch-

ner Hauptbahnhof gibt. In wenigen Jahren wird hier der mondäne, verkehrsberuhigte Vorplatz den dynamischen Standort nachhaltig bereichern. Das TWENTY ONE CENTRAL macht Aufenthaltsqualität bereits heute erlebbar: zwei geschützte, neu gestaltete Innenhöfe sowie eine Dachterrasse lassen den Trubel der

Stadt für einen Moment in den Hintergrund treten. Mit seiner zentralen Lage, mit seinem Mix und seiner Ausstattung ist TWENTY ONE CENTRAL ein Synonym für das Entdecken neuer Räume. Räume für modernes Unternehmertum. Räume für die Zukunft. Räume für Pioniere. Räume für neue Möglichkeiten.

ÜBERBLICK

Mitten in München

Bayerstraße 21
am neuen Münchner
Hauptbahnhof

Work-Life- Balance

Helle, großzügige und
hochmoderne Büroflächen
und der einzigartige
und lebendige Standort mit
seiner zentralen Lage und
Anbindung sorgen für eine
perfekte Work-Life-Balance

Stilvolle Architektur

Vom Architekturbüro
m3 Architektur+Design
mit Sitz in München
und Köln

Urbaner Nutzungsmix

Büroflächen
Hotel
Retail
Praxisflächen

Brutto- geschossfläche

ca. 15.800 m² insgesamt,
davon ca. 2.250 m²
vermietbare Bürofläche



W
E
N
T
Y
O
N
E
C
E
N
T
R
A
L

HIGHLIGHTS



INSPIRIERENDE TOP-LAGE

Mitten im pulsierenden Herzen der Münchener City am Hauptbahnhof gelgen.

BESTE WORK- LIFE-BALANCE

Urbanes Citylife leben.
Inspiriert werden. Bewusste Auszeiten genießen. Motiviert arbeiten.



HOCHWERTIGE SANIERUNG

Stilvolles Architekturkonzept und modernes, anspruchsvolles Innendesign.



OPTIMALE ANBINDUNG

Perfekter Anschluss an das ÖPNV- und Fernbahnnetz sowie an den Flughafen. Zentraler geht es nicht.



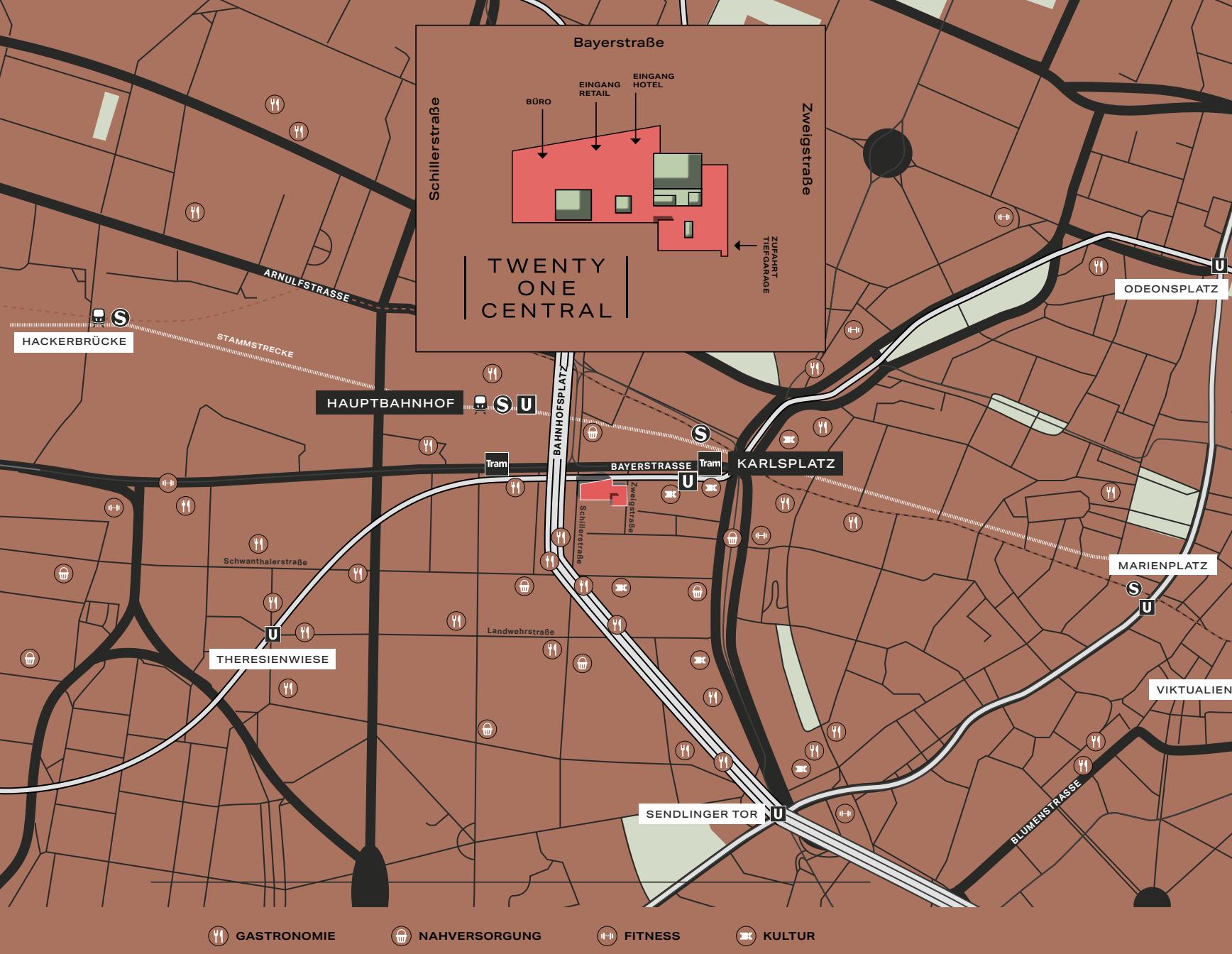
TWENTY
ONE
CENTRAL



TWENTY ONE CENTRAL MACHT AUFENTHALTS- QUALITÄT ERLEBBAR

Ein geschützter, neu gestalteter Innenhof lässt den Trubel der Stadt und die Anforderungen des Arbeitslebens für einen kostbaren Moment in den Hintergrund treten. Das belebende Grün, die frische Luft und das natürliche Ambiente machen den Innenhof zu einer Oase für Entspannung, kreatives Denken und angeregte Kommunikation – zu einem Raum, der für Durchatmen, Auszeit, Miteinander und Privatsphäre gleichermaßen steht.

LEBENDIGE
TOP-LAGE



SOUVERÄNES STATEMENT

Das TWENTY ONE CENTRAL:
Toplage in Sichtweite des Hauptbahnhofs. Wenige hundert Schritte vom Karlsplatz. Urbaner Lifestyle, Business, Tourismus, Shopping, Erholung und Gastronomie finden hier täglich natürlich zueinander. Moderne Urbanität mit Klarheit und Stil – repräsentiert in diesem attraktiven Gebäudekomplex, der Office, Hotel und Retail harmonisch vereint.

INNENSTADT
GENIESSEN

6

Cafés



12

ÖPNV Haltestellen



26

Hotels



6

Supermärkte



24

Restaurants



14

Fashion Stores
und Shops



Die Angaben beziehen sich auf einen Umkreis von ca. 750 m.

DAS GEBÄUDE



Urbane Architektur und moderne Ästhetik – mit einem repräsentativen, klar beschilderten Eingangsbereich, der das Tor zu einem überzeugend hochwertigen und ansprechenden Ambiente für Office, Hotel und Praxis bildet.

TWENTY
ONE
CENTRAL



Offenheit, die einlädt. Klarheit, die Ruhe verströmt. Ein Interieur, das in Architektur und Design stark und zurückgenommen zugleich ist. Damit das wirken kann, worauf es ankommt: die Menschen, die sich dort begegnen.

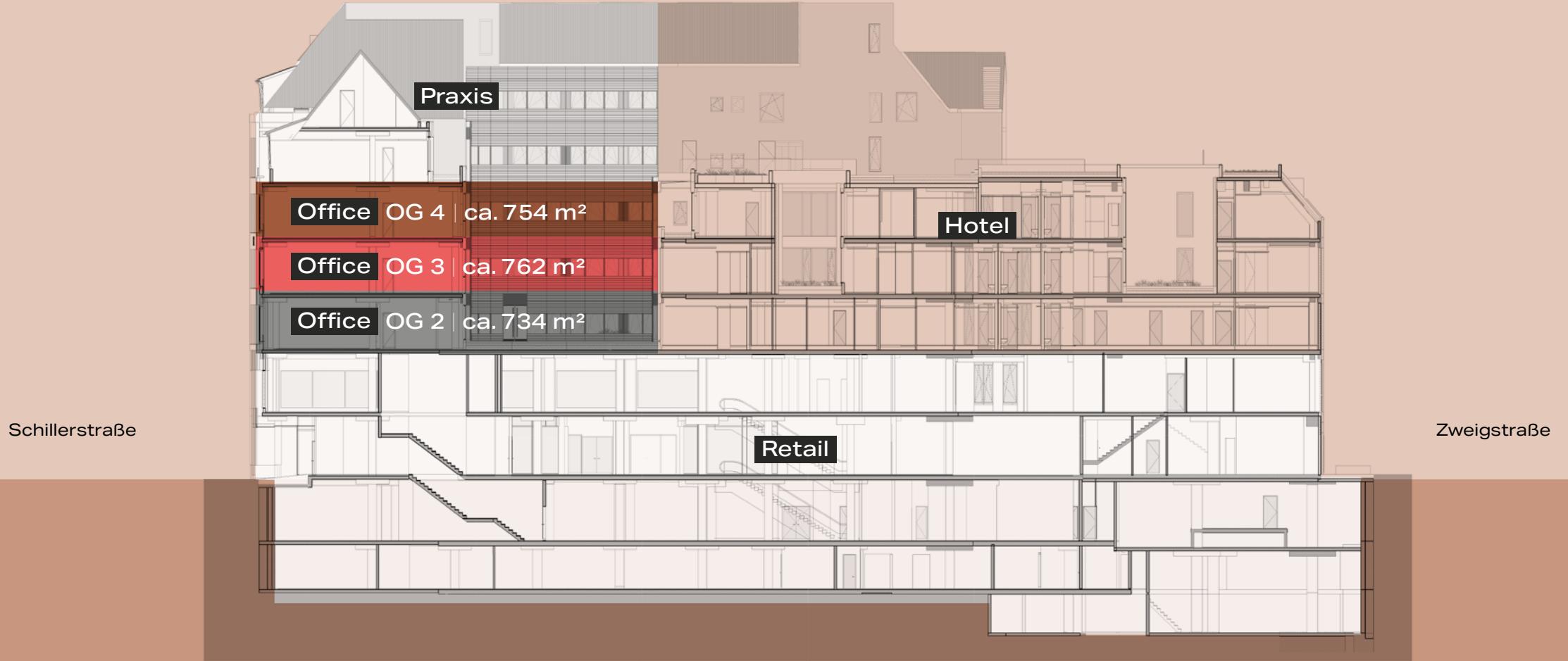


Variable Grundrisse für agiles Arbeiten und Flexibilität im Denken: Die modern und hochwertig ausgestatteten Büroflächen im TWENTY ONE CENTRAL erlauben eine individuelle Raumkonfiguration und vielfältige Bürolösungen.



Ein flexibles, offenes Raumkonzept und eine moderne Mixnutzung unterstützen Kommunikation und Austausch und fördern so das Wohlbefinden und die Motivation Ihrer Mitarbeiter.

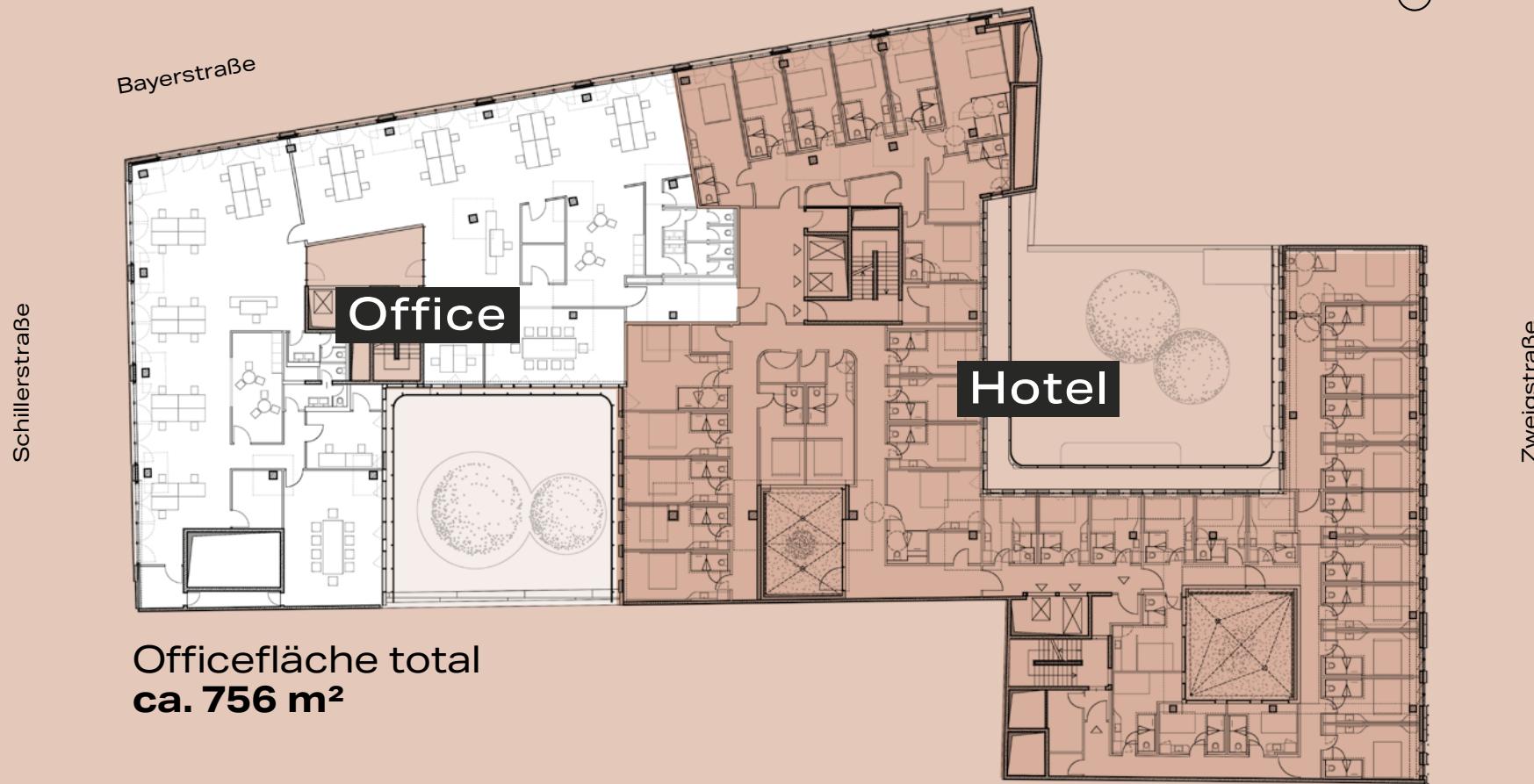
SCHNITT





München
Hauptbahnhof

GRUNDRISS REGELGESCHOSS 2.–5. OG



MUSTERPLANUNG 2. OG



MIETFLÄCHEN 2. OG

A	ca. 377,59 m ²
B	ca. 356,70 m ²
A+B	ca. 734,29 m ²
TOTAL	ca. 734,29 m ²

MUSTERPLANUNG 3. OG



MIETFLÄCHEN 3. OG

A	ca. 382,12 m ²
B	ca. 379,41 m ²
A+B	ca. 761,53 m ²
TOTAL	ca. 761,53 m ²

MUSTERPLANUNG 4. OG



MIETFLÄCHEN 4. OG

A	ca. 377,34 m ²
B	ca. 377,11 m ²
A+B	ca. 754,45 m ²
TOTAL	ca. 754,45 m ²

EIN ORT FÜR ERFOLG

Das klare, offene Raumkonzept, flexible Teilungs-Möglichkeiten und großzügige Deckenhöhe schaffen Raum für Entfaltung. Ein angenehmes Raumklima, Teppichboden, verglaste Systemtrennwände, Open-Space- und Einzelbüros, eine Teeküche und der begrünte Innenhof für Kommunikation und Auszeit sind Annehmlichkeiten, die den Arbeitsalltag prägen und Ihre Mitarbeiter motivieren.



FACTS & FIGURES

ÜBERZEUGEND IN JEDEM DETAIL

GEBÄUDE

- / Baujahr: 1975
- / Sanierung: 2019–2021
- / 7 Geschosse
- / Ca. 2.250 m² Bürofläche auf 3 Etagen
- / Ca. 750 m² pro Etage bzw. 6 Mieteinheiten bis ca. 380 m²
- / Urbaner Mix aus Office, Praxis, Hotel und Retail
- / Hochwertiges Branding Ihres Unternehmens an der Fassade
- / Attraktive Zugangslobby
- / 2 Aufzüge
- / Tiefgarage mit 24 Stellplätzen, 6 davon mit Elektroladestation
- / Fahrradabstellplätze
- / Duschräume und Umkleidebereiche im Untergeschoss
- / Innenhof im 2. OG (für Büromieter) mit Begrünung und Sitzgelegenheiten

AUSSTATTUNG

- / Geschützter Zugangsbereich
- / Anspruchsvolles Architekturkonzept: Natursteinfassade Limestone und Putzfassade
- / Hochwertiges Schallschutz-Konzept
- / Elektrische Sonnenschutz-Screens
- / Lichte Raumhöhe bis 3,10 m
- / Vorkonditionierte Lüftung mit Heiz-/Kühlsegel
- / Hohlraumboden mit Bodentanks nach Belegungsplanung
- / Verglaste Systemtrennwände
- / Stahlglastüren mit elektrischer Schließung
- / Klingel-, Sprech- und Videolanlage sowie Zutrittskontrolle
- / Ca. 400 m² zusätzlich mietbare Lagerfläche im 2. UG
- / Zertifizierung LEED-Gold

LAGE

- / Top-Lage im Herzen der City
- / Bayerstraße / Zweigstraße: Zentrale Adresse direkt am Münchner Hauptbahnhof
- / Direkte Anbindung an ÖPNV, Fernbahnnetz und Flughafen
- / Stadtteil Ludwigsvorstadt / Isarvorstadt
- / Karlsplatz und Fußgängerzone nur wenige hundert Schritte entfernt
- / Lebendige und frequenzstarke Umgebung



SUMMARY

TWENTY ONE CENTRAL
gibt einer modernen, anspruchsvollen Work-Life-Balance
ein Zuhause. In einem attraktiven Gebäudekomplex,
der mit seinen äußereren und inneren Werten auf ganzer Linie
zu überzeugen weiß und Ihnen einen perfekten Ausgangs-
punkt für erfolgreiches Business bietet.
Hier spielt urbanes Leben in all seinen Facetten.

GET IN TOUCH.
+49 89 54 86 27 33

martin.joerk@deka.de