



das stadtpalais

Pettenkoferstraße 21  
80336 München



# Wo Münchens Zukunft Form annimmt

# In bester Lage

Im Stadtteil Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, nahe der Theresienwiese, entsteht ein architektonisches Juwel: p21 – das stadtpalais vereint skandinavische Designexzellenz von Henning Larsen mit Münchner Tradition. Einzigartige Dachterrasse, DGNB-Gold-Standard und die Lage im Herzen der Metropole machen das p21 zu einer der exklusivsten Büroadressen der Stadt.

Neubau Büroimmobilie  
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt  
Verfügbar: Q2 2028





# Aufbruch in eine inspirierende Arbeitswelt

Die hochmoderne Architektur des  
p21 – das stadtpalais ehrt das Erbe von  
Größen wie Max Planck und Max von  
Pettenkofer und bietet gleichzeitig flexible  
Räume für die Vordenker von heute.

# Key Facts



## Zertifizierung

DGNB-Gold-Standard für verantwortungsvolles Bauen



## Lage

Pettenkoferstraße 21  
80336 München



## Nutzungsart

Büro  
(gesamtes Gebäude)



## Mieteinheiten

Teilbarkeit ab 300 m<sup>2</sup>  
im 1.-4. OG



## Etagen

EG-5. OG



## Gesamtvolumen

Ca. 4.400 m<sup>2</sup> BGF Mietfläche



## Bezug

Q2 2028



## Ausstattung

Duschen, Mitarbeiterrestaurant



## Architektur

Henning Larsen GmbH



## Stellplätze

21 inkl. 1 barrierefreiem Stellplatz  
und Ladestationen in TG



## Fahrradstellplätze

26 Stück (teilweise überdacht)



## Aufzüge

2 Personenaufzüge



wo münchens zukunfft form annimmt

p21 – das stadtpalais

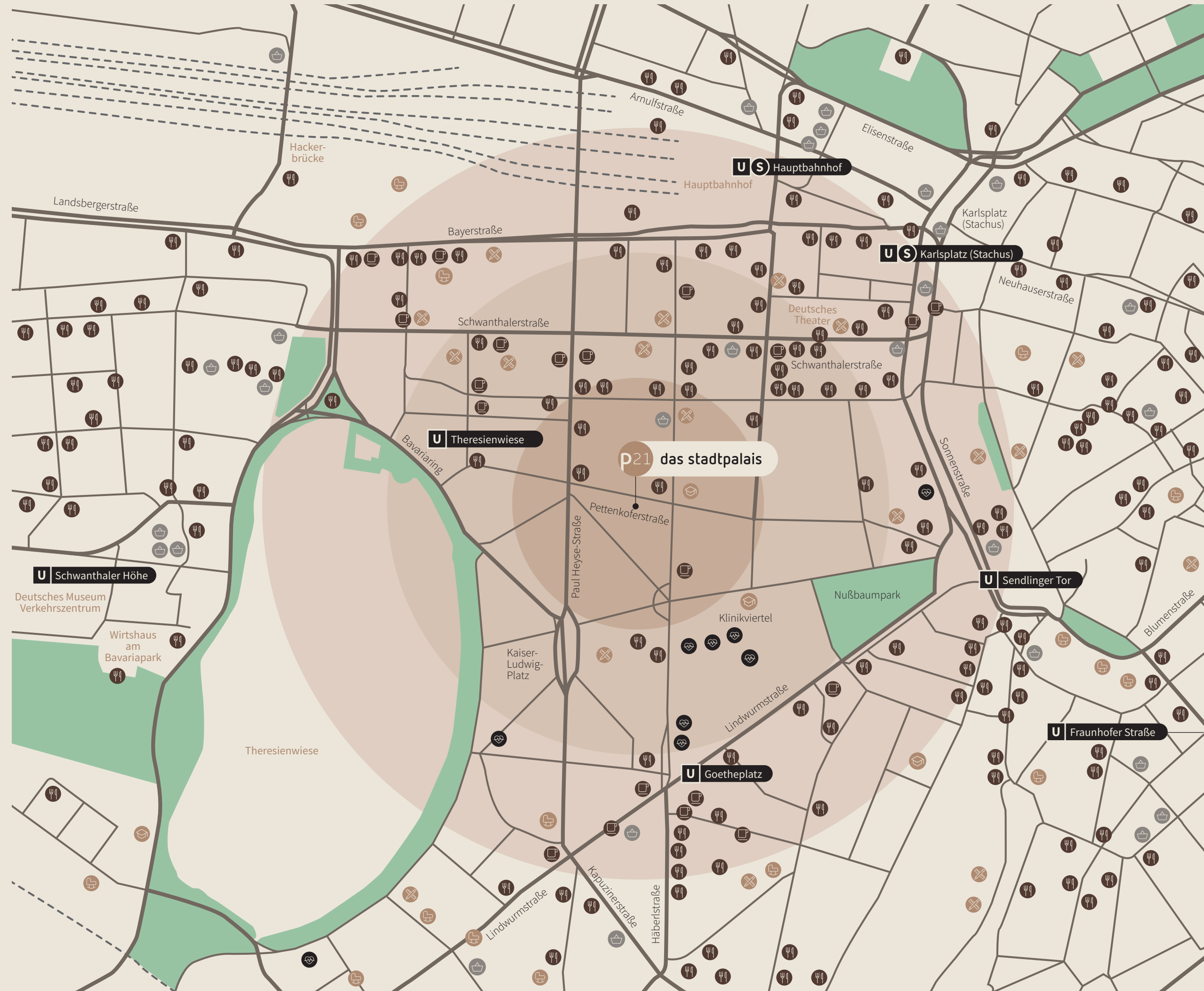
# Lage

## Zwischen Tradition und Transformation

Das p21 profitiert von seiner erstklassigen Lage mit exzellenter Nahversorgung und direkter Anbindung an das dynamisch wachsende Hauptbahnhofsviertel, das sich zu einem der bedeutendsten Business-Distrikte Münchens entwickelt. Diese strategische Position bietet sowohl die Vorzüge urbaner Infrastruktur als auch die Nähe zu innovativen Entwicklungsprojekten, die das Quartier zu einem der zukunftsträchtigsten Standorte der Innenstadt machen.



# Umfeld



	Zu Fuß	ÖPNV	Auto
Hauptbahnhof	7 min	10 min	8 min
Theresienwiese	7 min	7 min	5 min
Goetheplatz	8 min	12 min	5 min
Flughafen	/	45 min	35 min

-  Restaurant
-  Schule
-  Klinik
-  Café
-  KITA
-  Geschäft
-  Universität

# Ein Viertel zwischen Tradition und Aufbruch

Das Quartier östlich der Theresienwiese vereint auf einzigartige Weise wissenschaftliche Tradition mit urbaner Dynamik und bietet dabei Ruheoasen inmitten der pulsierenden Metropole.

Hier, wo einst bedeutende Forscher und Dichtergößen wie Max von Pettenkofer und andere Pioniere der Wissenschaft wirkten, entfaltet sich heute ein lebendiges Stadtgebiet und ein angesagter Bürostandort.

Diese Lage ermöglicht sowohl produktives Arbeiten als auch entspannende Momente – ein Standort, der die Vergangenheit ehrt und gleichzeitig mutig in die Zukunft blickt.





# Gebäude-Philosophie

Das p21 fügt sich harmonisch in das Denkmalensemble ein und wird mit seiner modernen Detailierung das Stadtbild nachhaltig bereichern. Im Herzen der Ludwigsvorstadt entsteht bis 2028 mehr als nur ein Bürogebäude – ein Statement für nachhaltiges Arbeiten in der bayerischen Metropole.



## Nachhaltigkeit & Innovation

DGNB-Gold-Standard für verantwortungsvolles Bauen und modernste Technik für die Arbeitswelten von morgen



## Wohlbefinden

Begrünter Innenhof, Deckenhöhe, Terrasse, Duschen



## Flexibilität

Von Open-Space bis Einzelbüros, alles ist möglich

# Nachhaltigkeit & Innovation

## Verantwortung für die Zukunft

Das p21 setzt neue Maßstäbe für moderne Büroflächen in München. Mit der angestrebten DGNB-Gold-Zertifizierung entstehen Arbeitsplätze, die Umwelt und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringen.

### Nachhaltige Innovation

#### DGNB-Gold-Standard

Hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt

#### Fernwärmeversorgung

Umweltschonende Heizung durch Geothermie

#### E-Mobilität

21 Ladestationen für eine emissionsfreie Zukunft

#### LED-Beleuchtung

Ausleuchtung der Arbeitsplätze mit Stehlampen

### Modernste Gebäudetechnik

#### Betonkernaktivierung

Mit hochwertiger Technikintegration

#### Heiz-/Kühlsegel

Mit akustischer Wirksamkeit

#### Mechanische Be- und Entlüftung

Individuelle Verstärkung möglich

#### Zutrittskontrollsystem

Für maximale Sicherheit



Arbeiten Sie dort,  
wo Nachhaltigkeit gelebt wird.

# Wohlbefinden

## Räume, die inspirieren

Das p21 schafft eine Arbeitsatmosphäre, in der sich Menschen wohlfühlen. Großzügige Raumhöhen, natürliches Licht und einzigartige Außenbereiche fördern Kreativität und Produktivität.

### Wohlfühl-Architektur

**Raumhöhen bis 3,75 m**  
Großzügiges Raumgefühl im Dachgeschoss

**Bis 3,07 m Raumhöhe in allen Bürobereichen**  
Für luftige Atmosphäre

**Außenliegender Sonnenschutz**  
Innenliegender Blendschutz optional

**Akustikdecken**  
Optimierte Raumakustik für konzentriertes Arbeiten

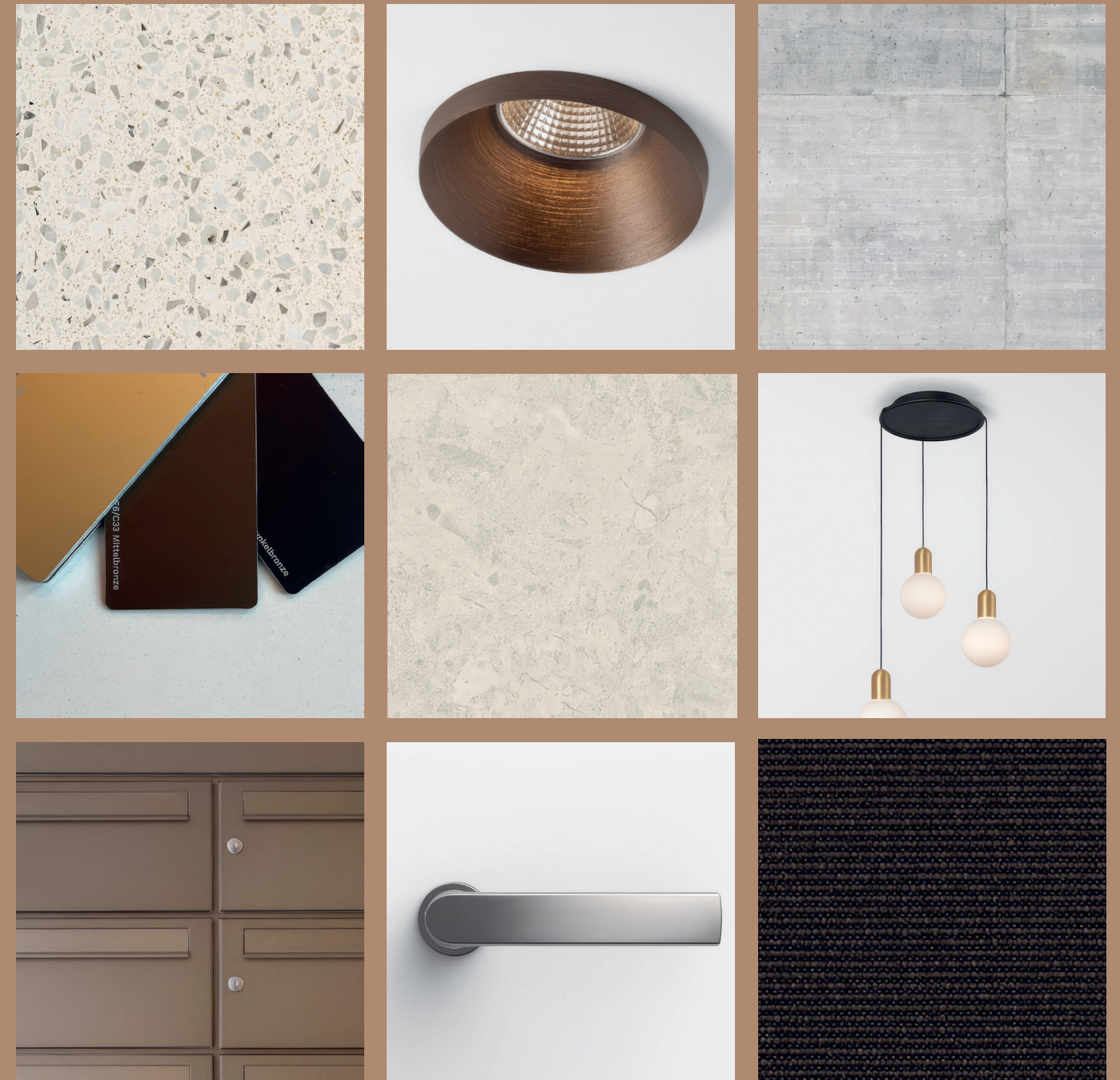
### Einzigartige Außenbereiche

**Exklusive Dachterrasse**  
Direkter Zugang vom 4. OG

**Hochwertige Außenanlagen**  
Professionell gestaltete Grünflächen

**26 Fahrradstellplätze**  
Wettergeschütztes Abstellen möglich

**Duschen im Erdgeschoss**  
Komfort für Radfahrer



Arbeiten Sie dort,  
wo Wohlbefinden Priorität hat.

# Flexibilität

## Räume, die mitwachsen

Die intelligente Gebäudestruktur des p21 ermöglicht es, jeden Arbeitsplatz individuell zu gestalten. Die durchdachte Planung schafft maximale Anpassungsfähigkeit für unterschiedliche Arbeitskonzepte.

### Flexible Raumkonzepte

**Modularer Ausbau – 2,70 m Fassadenraster**  
ermöglicht maßgeschneiderte Lösungen

**Hochwertige variable Geschossaufteilung**  
Je zwei Nutzungseinheiten im 1.–4. OG

**Individuelle Büraufteilung**  
Einzelbüros, Teamspace und Open Space möglich

**2,50 m hohe Türelemente**  
Großzügige Raumwirkung

### Technische Flexibilität

**Hohlraumbodensystem**  
Einfache Anpassung der Installationen

**Glas-Systemtrennwände**  
Transparenz zwischen den Bereichen

**Zentrale Erschließung**  
Zwei Personenaufzüge für effiziente Nutzung

**Raumweise Steuerung**  
Heizen und Kühlen, Sonnenschutz



Arbeiten Sie dort,  
wo Ihre Visionen Raum haben.

# Impressionen



wo münchens zukunft form annimmt



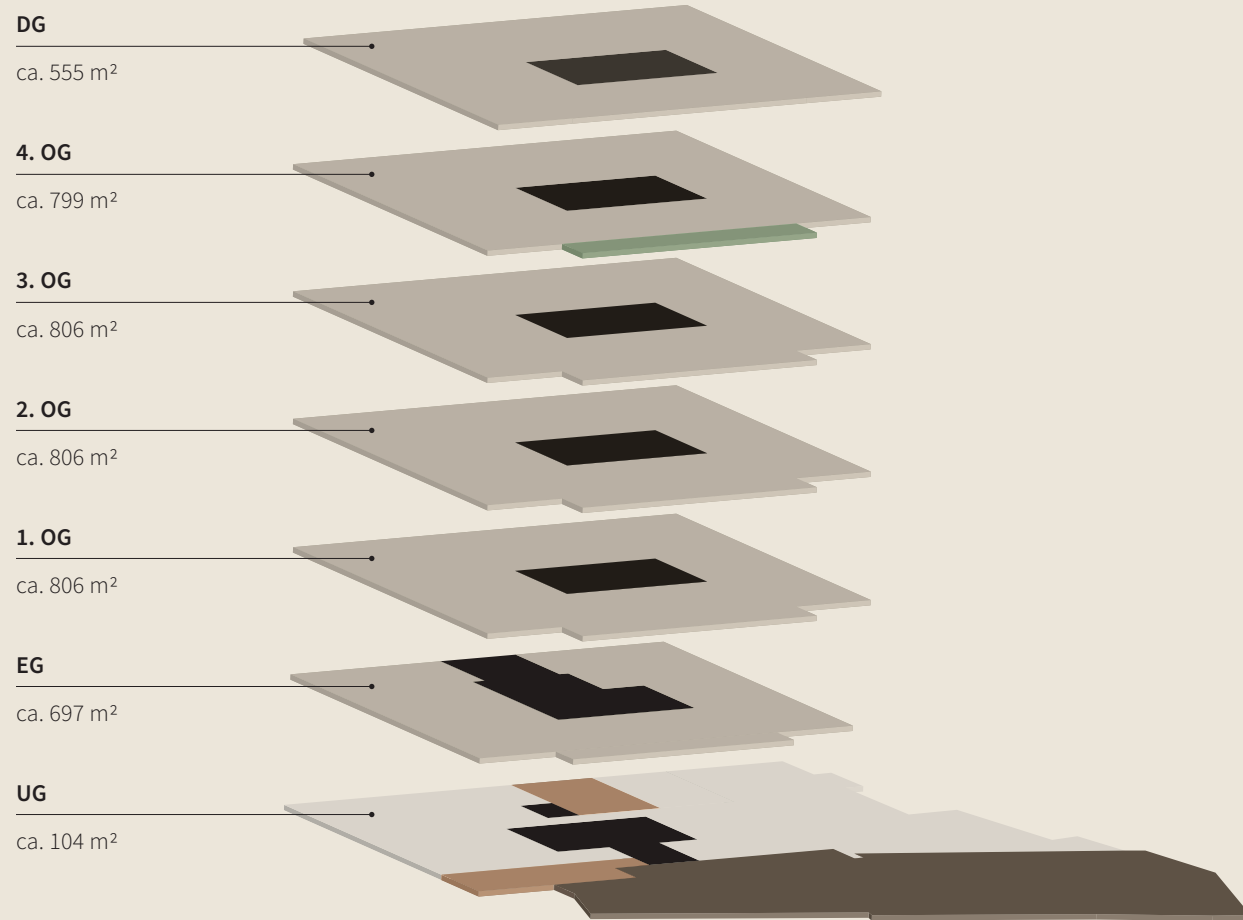
p21 - das stadtpalais



# Flächen

## Stacking-Plan

Gesamtmietfläche:  
ca. 4.400 m<sup>2</sup>



- Bürofläche
- Allgemeinfläche
- Tiefgaragen-Stellplätze
- Archivfläche
- Terrasse



## EG – ca. 697 m<sup>2</sup>

Einzel- bzw. Gruppenbüros  
Arbeitsplätze: 13



## 1. OG – ca. 806 m<sup>2</sup>

Einzel- bzw. Gruppenbüros  
Nordeinheit: ca. 422 m<sup>2</sup>  
Südeinheit: ca. 384 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze: 40



# Flächen

## 2. OG – ca. 806 m<sup>2</sup>

Mischung Open Space  
und Einzel- bzw. Gruppenbüros  
Nordeinheit: ca. 422 m<sup>2</sup>  
Südeinheit: ca. 384 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze: 50



## 3. OG – ca. 806 m<sup>2</sup>

Open-Space-Struktur  
Nordeinheit: ca. 422 m<sup>2</sup>  
Südeinheit: ca. 384 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze: 50



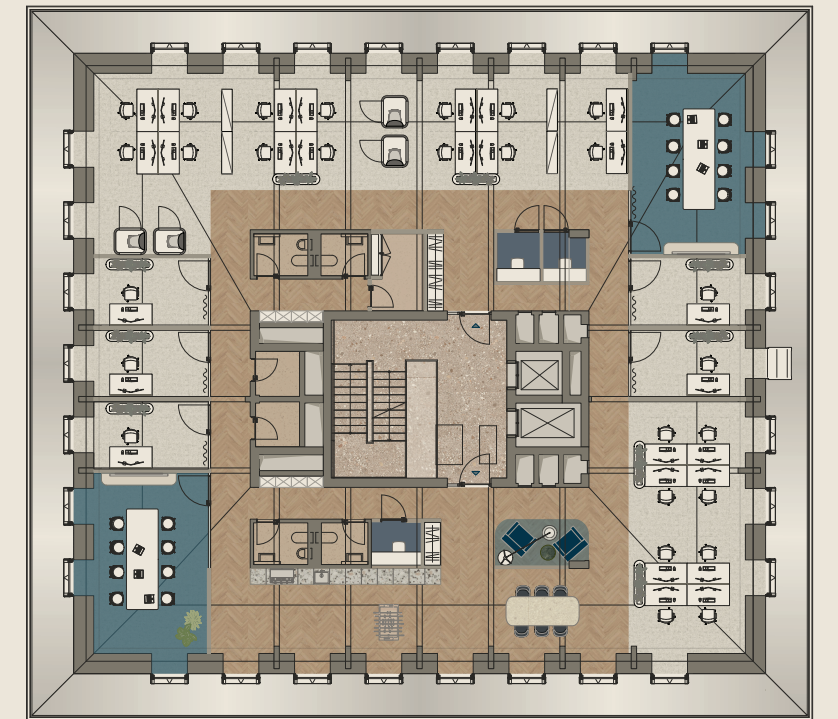
## 4. OG – ca. 799 m<sup>2</sup>

Mischung Open Space  
und Einzel- bzw. Gruppenbüros  
Nordeinheit: ca. 419 m<sup>2</sup>  
Südeinheit: ca. 380 m<sup>2</sup>  
Arbeitsplätze: 27



## 5. OG – ca. 555 m<sup>2</sup>

Mischung Open Space  
und Einzel- bzw. Gruppenbüros  
Arbeitsplätze: 27



# Flächen- ausstattung

## Technische Ausstattung

IT-Infrastruktur	Glasfaseranschluss, Mobilfunkverstärkung sowie WIFI in Allgemeinflächen
Sicherheit	Digitale Zutrittskontrolle
EDV-Verkabelung	Hohlraumboden, Anschlussmöglichkeiten über Bodentanks
Smart-Building-Integration	Steuerung von Sonnenschutz über digitale Systeme
Beleuchtung	Stehleuchten in Bürobereichen, Deckenspots im Flurbereich
Belüftung	Mechanische Be- und Entlüftung
Klimatisierung	Heiz-/Kühlsegel, Betonkernaktivierung
Sonnenschutz	Vollflächiger außenliegender Sonnenschutz

## Raumstruktur und Gestaltung

Lichte Raumhöhen	3,22 m im EG; 3,07 m im 1.–4. OG; bis zu 3,75 m im Dachgeschoss
Decken	Sichtbeton- und Gipskartondecke
Bodenbelag	Terrazzo im Treppenhaus, Teppich in Büroflächen, Alternativen Linoleum oder Parkett nach Mieterwunsch
Fenster	Öffenbare Holz-Alu-Fenster mit Absturzsicherung in OGs Bodentiefe Fenster im EG und Erkerbereich
Dachgeschoss	Stützenfreie Sichtholzkonstruktion im Dachgeschoss

## Komfort und Services

PKW-Stellplätze	21 Stellplätze inkl. einem barrierefreien und E-Ladestationen
Fahrradstellplätze	26, teilweise überdacht
Aufzüge	2 moderne Aufzuganlagen
Teeküchen	Attraktive Teeküchen mit Außenraumbezug
Lobby	Repräsentativer Empfangsbereich
Duschen	Im Erdgeschoss vorhanden
Dachterrasse	Attraktive Dachterrasse im 4. OG zum Innenhof



# Kontakt



**Pia Winkler**

Director  
Office Leasing München

M. +49 151 11 124 904  
T. +49 89 290 088 301

[pia.winkler@jll.com](mailto:pia.winkler@jll.com)



**Carla Siegelin**

Consultant  
Office Leasing München

M. +49 175 5 926 346  
T. +49 89 290 088 275

[carla.siegelin@jll.com](mailto:carla.siegelin@jll.com)

## Nachweise

Service Development: JLL SE für den Münchener Verein  
Visualisierungen: Henning Larsen GmbH

## Haftungsausschluss

Die vorliegende Präsentation wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen des potenziellen Auftraggebers/Kunden und/oder auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit Jones Lang LaSalle SE keine Haftung übernimmt. Die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Einschätzung enthält auch keine Zusicherungen, vereinbarte Beschaffenheiten, zugesicherte Eigenschaften oder Garantien. Sämtliche Informationen bzw. Tatsachen sind unverbindlich und stichtagsbezogen. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ereignisse. Informationen zu Planungen, Bautenständen, Baukosten, Baugenehmigungen, Investitionskosten und andere, vom potenziellen Auftraggeber/Kunden zur Verfügung gestellte Informationen wurden für die Präsentation und die Einschätzung übernommen und von

Jones Lang LaSalle SE nicht geprüft. Diese Präsentation ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Das Dokument dient lediglich zur Vorinformation und Veranschaulichung. Die in diesem Dokument zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder anderer Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieser Präsentation muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen treffen. Jones Lang LaSalle SE übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Dokument entstehen. Dieses Dokument ist Eigentum von Jones Lang LaSalle SE und ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Zustimmung von Jones Lang LaSalle SE nicht weitergegeben, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.



Sie benötigen die Inhalte digital?  
Besuchen Sie unsere Website:  
[www.p21-munich.com](http://www.p21-munich.com)



SEE A BRIGHTER WAY