

KORYFĒUM

PREPARED FOR THE NEXT

Willkommen in Unterschleißheim



KORYFĒUM

DAS BESTE AUF UNSEREM GEBIET
FÜR DIE BESTEN AUF IHREM GEBIET.



VERMIETBAR

24.500 qm,
80.500 qm insgesamt



FLEXIBEL

400 bis 2.700 qm
je Etage



CONNECTED

S-Bahn fußläufig, Flughafennähe,
optimale Verkehrsanbindung,
E-Mobilitäts-Konzepte



NACHHALTIG

DNGB-Gold-zertifiziert,
Green Campus, ESG,
WiredScore Silver



BALANCED

Fitnessangebot
und Gastronomie vor Ort
(in Planung)

BEWEGENDE MOMENTE IN UNTERSCHLEISSHEIM

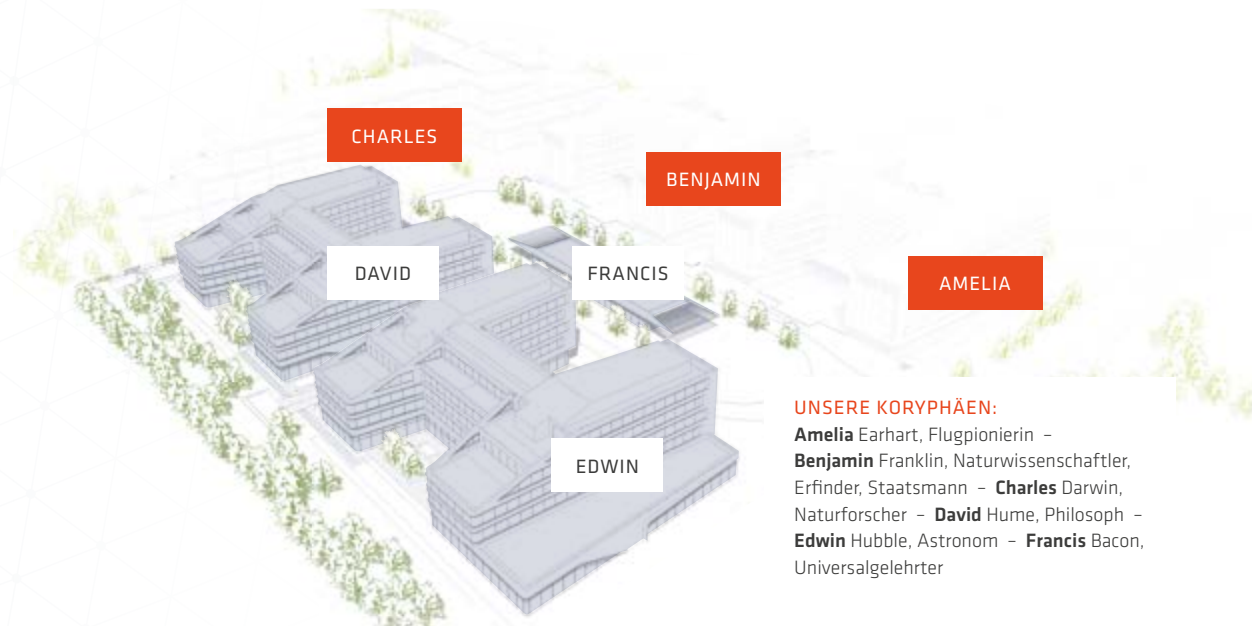
DIE ARBEITEN AUF DEM 60.000 QM GROSSEN GRUNDSTÜCK SIND IN VOLLEM GANGE

Die ersten Bauabschnitte wurden 2023 fertiggestellt und zwei flexible und hoch effiziente Bürogebäude mit ca. 24.500 qm Mietfläche (Büro- und Hybridfläche) errichtet. In diesem Zuge wurden auch 277 Tiefgaragenstellplätze gebaut. Zusätzlich entsteht ein zentrales Campusgebäude mit Restaurant, Café und Multifunktionsflächen auf einem belebten Campus. In den weiteren Bauabschnitten werden aktuell zusätzlich Nutzungsangebote geplant und bereits geschaffen. Die hier entstehenden Flächen tragen schlussendlich zum Gesamtbild des modernen und hochwertigen Campusfeelings bei.



ERSTER BAUABSCHNITT

- zwei lichtdurchflutete, hocheffiziente Bürogebäude
- Dachterrassen mit Alpenblick
- flexible und individuell nutzbare Flächen, ab ca. 400 qm teilbar
- ca. 24.500 qm, davon 9.800 qm bereits vermietet
- hochwertiges Restaurant mit Café, Besprechungsräumen, temporären Arbeitsplätzen und Eventlocation (in Planung)
- 277 Stellplätze
- Ladekapazität für E-Autos und E-Bikes
- attraktive Außenanlagen
- belebter Campus mit Fitnessangeboten und hoher Aufenthaltsqualität



UNSERE KORYPHÄEN:

Amelia Earhart, Flugpionierin – **Benjamin** Franklin, Naturwissenschaftler, Erfinder, Staatsmann – **Charles** Darwin, Naturforscher – **David** Hume, Philosoph – **Edwin** Hubble, Astronom – **Francis** Bacon, Universalgelehrter

KORYFEUM „DAVID“ (BÜRO)

1. UG	133 Stpl.
EG	2.103 qm
1. OG	2.720 qm
2. OG	2.720 qm
3. OG	2.328 qm
4. OG	1.903 qm
Gesamt	11.774 qm

KORYFEUM „EDWIN“ (BÜRO)

1. UG	144 Stpl.
EG	3.136 qm
1. OG	2.688 qm
2. OG	2.694 qm
3. OG	2.306 qm
4. OG	1.885 qm
Gesamt	12.709 qm

KORYFEUM „FRANCIS“ (GASTRONOMIE, CAFÉ)

Gesamt	847 qm*
---------------	----------------

KORYFEUM RESTLICHE BAUTEILE (GESAMT)

AMELIA	14.903 qm
BENJAMIN	14.712 qm
CHARLES	26.390 qm

KORYFEUM (GESAMT, ALLE BAUTEILE)

Gesamt	80.488 qm
---------------	------------------

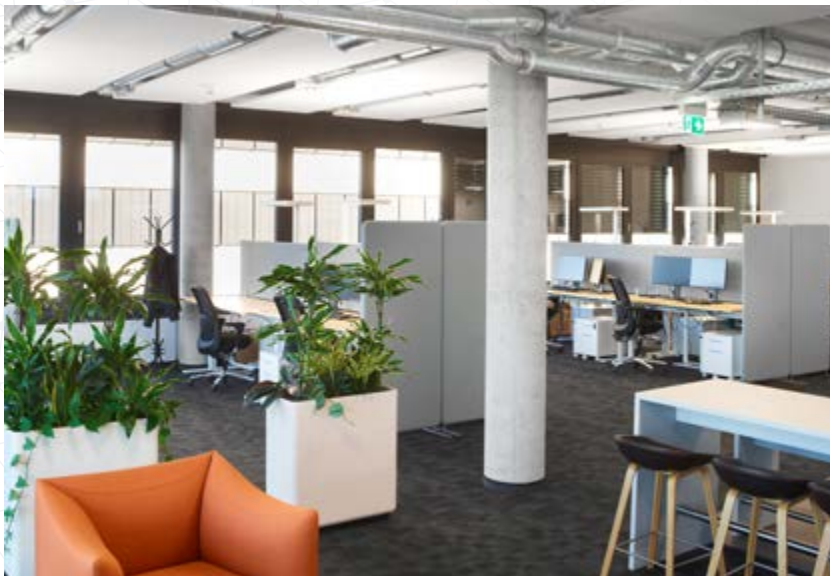
* Fläche in „David“ und „Edwin“ anteilig enthalten

JE ANSEHNLICHER
DER STANDORT, DESTO
ANGESEHENER
DAS UNTERNEHMEN

SPITZENFLÄCHEN FÜR SPITZENKRÄFTE

BÜROS, HOCHENTWICKELT UND AUSGERICHTET AN IHREN ANSPRÜCHEN

Ganz gleich, was Sie mit Ihrem Unternehmen vorhaben, das KORYFEUM mit seinen flexiblen Grundrissen, den großzügigen Foyers und den Außenflächen mit naturnahen Grün- und Wasserflächen bietet Ihnen maximalen Gestaltungsfreiraum und zahllose Ausbauoptionen. Für Loftbüros in Großraum- oder Zellenstruktur, Collaboration Spaces, Kommunikationsflächen, aber auch für Hybridarbeitsplätze, Light Production, Labors und Research & Development sind die baulichen und technischen Voraussetzungen gegeben. Was auch immer Ihr Plan ist, hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen auf den noch verfügbaren Bauflächen verwirklichen und Ihren Mitarbeitern eine perfekte Umgebung bieten. Unsere HIH Projektentwicklung steht Ihnen hierbei jederzeit zur Verfügung und unterstützt Sie von der Planung bis zur Realisierung.



GEBÄUDE, FLÄCHEN UND DESIGN

- anspruchsvolle Architektur mit hochwertiger Fassadengestaltung von Gewers Pudewill Architekten
- hohe Flächeneffizienz
- maximale Flexibilität
- Freiräume für Kommunikation
- lichte Höhe im EG ca. 5,0 m
- lichte Höhe in den Obergeschossen ca. 3,0 m
- Achsmaß 1,35 m
- Gebäudetiefen zwischen 16,0 und 20,0 m
- Hohlraumböden für optimale Verkabelung

ERHELLENDE ZUKUNFTSAUSSICHTEN

FIT FOR TOMORROW

Aus Verantwortung gegenüber der Umwelt, künftigen Generationen und unseren Mietern legen wir größten Wert auf Nachhaltigkeit und ESG-konforme Standards in puncto Ressourcenschonung, Aufenthaltsqualität und Ausstattung.

Entsprechend durchdacht und umfangreich sind alle Maßnahmen, die für lebendiges Rundum-Wohlfühl sorgen und einen effizienten Betrieb der Gebäude gewährleisten.



NACHHALTIGKEIT

- _ Smart Building mit zeitgemäßer digitaler Infrastruktur und Erfassung ESG-relevanter Daten
- _ optimales Raumklima dank Betonkernaktivierung und moderner Lüftungsanlage mit CO₂-Sensorik
- _ DGNB-Gold-Gebäudezertifizierung
- _ WiredScore Silver
- _ hochwertige Bauqualität
- _ Geothermie

GREEN CAMPUS

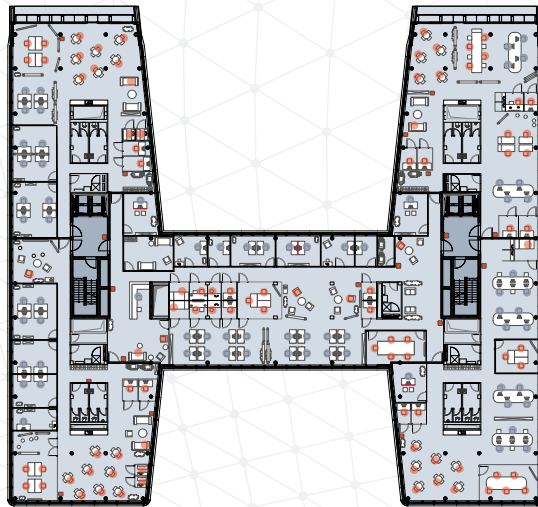
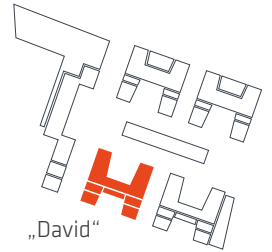
- _ attraktive und belebende Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität
- _ Dachterrassen mit Alpenblick
- _ idealer Standort in Bezug auf eine optimale Work-Life-Balance und War-for-Talents
- _ hervorragendes Restaurant (TMC)* und Fitness-Studio clever fit

*Tailor Made Catering

CAMPUSFEELING MIT HORIZONTERWEITERUNG



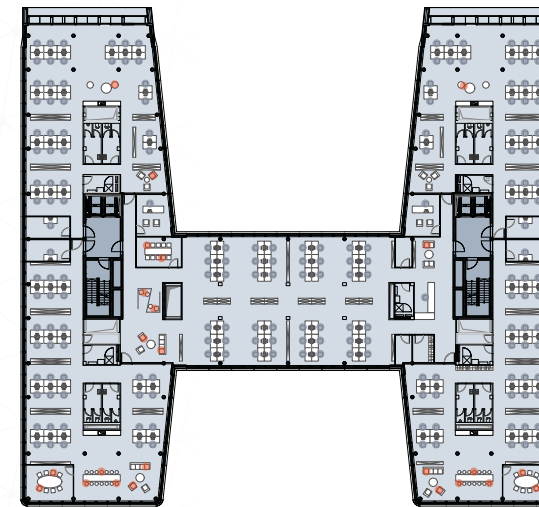
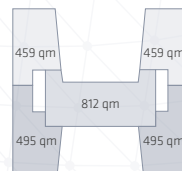
GROSSZÜGIG BEGINNT IM KORYFEUM BEI CA. 400 QM



REGELGESCHOSS_COLLABORATION / NEW WORK

- _ Flächen für Collaboration Space, Konzentration und Teamarbeit/Austausch
- _ dezentralisierte Anordnung von Sammelpunkten
- _ virtuelle Kommunikation: Bereiche für Telefonate und Video Calls
- _ flexible Raumgestaltung möglich

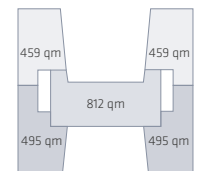
Mietfläche	2.720	qm
Anzahl feste Arbeitsplätze ●	71	St.
Anzahl temporäre Arbeitsplätze ●	95	St.
Anzahl Mitarbeiter gesamt möglich	166	St.
Verhältnis Allgemeinfläche gesamt – Mietfläche	13	%
Achsmaß – Flächeneffizienz und Flexibilität	1,35	m
Fläche pro mögliche Gesamtanzahl Mitarbeiter	13,5	qm



REGELGESCHOSS_INTENSE WORK

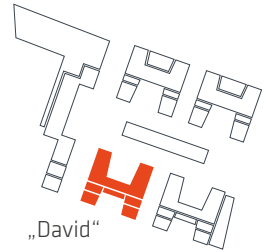
- _ Vollbelegung mit Trennungen/Zonierungen durch Möbel
- _ überwiegend feste Arbeitsplätze

Mietfläche	2.720	qm
Anzahl feste Arbeitsplätze ●	187	St.
Anzahl temporäre Arbeitsplätze ●	24	St.
Anzahl Mitarbeiter gesamt möglich	211	St.
Verhältnis Allgemeinfläche gesamt – Mietfläche	13	%
Achsmaß – Flächeneffizienz und Flexibilität	1,35	m
Fläche pro mögliche Gesamtanzahl Mitarbeiter	12,9	qm



In den Beispielgrundrissen ist ein Schreibtischmaß von 80 cm x 160 cm berücksichtigt.

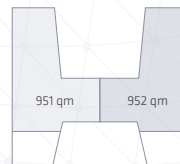
DACHTERRASSEN MIT ALPENBLICK – HYBRIDFLÄCHEN IM EG



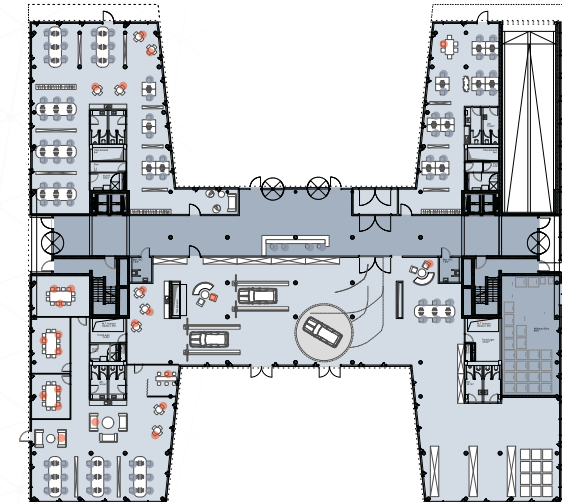
DACHGESCHOSS_OPEN FLEX PRÄSENTATION UND MEETING

- zwei Mieteinheiten möglich
- Präsentations- und Kommunikationszonen

Mietfläche	1.903	qm
Anzahl feste Arbeitsplätze ●	106	St.
Anzahl temporäre Arbeitsplätze ●	20	St.
Anzahl Mitarbeiter gesamt möglich	126	St.
Verhältnis Allgemeinfläche gesamt – Mietfläche	13	%
Achsmaß – Flächeneffizienz und Flexibilität	1,35	m
Fläche pro mögliche Gesamtanzahl Mitarbeiter	15,1	qm



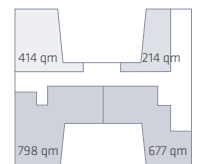
In den Beispielgrundrissen ist ein Schreibtischmaß von 80 cm x 160 cm berücksichtigt.



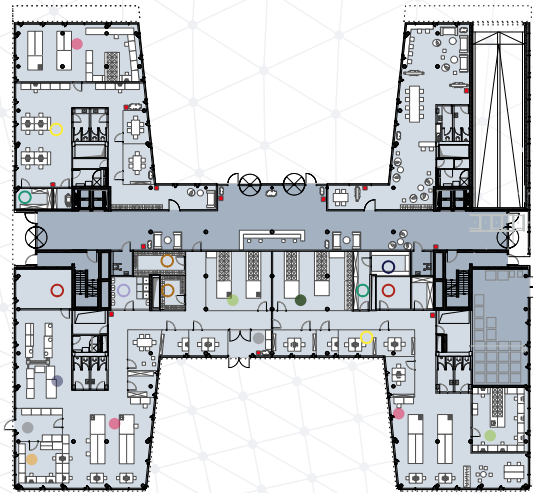
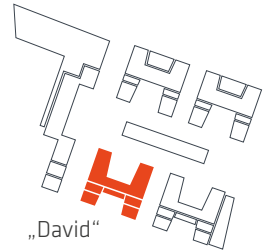
ERDGESCHOSS_DESIGN UND WERKSTATT

- Trennung in 4 Mieteinheiten möglich
- ideal für Büro, Design und Werkstatt

Mietfläche	2.103	qm
Anzahl feste Arbeitsplätze ●	84	St.
Anzahl temporäre Arbeitsplätze ●	24	St.
Anzahl Mitarbeiter gesamt möglich	108	St.
Verhältnis Allgemeinfläche gesamt – Mietfläche	13	%
Achsmaß – Flächeneffizienz und Flexibilität	1,35	m
Fläche pro mögliche Gesamtanzahl Mitarbeiter	19,4	qm



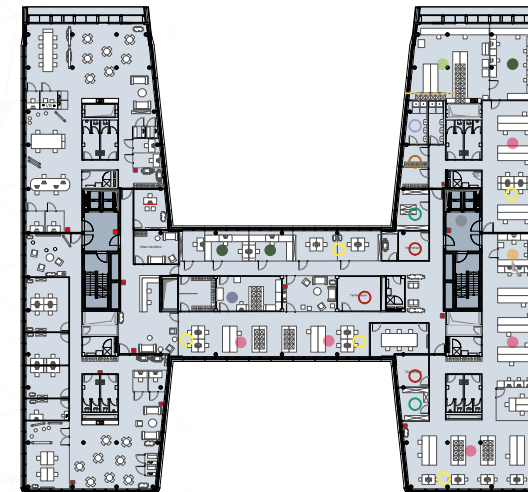
GRUNDRISSSE – LABOR, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG



ERDGESCHOSS_LABOR, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

- 2.103 m²
- für unterschiedlichste Labornutzungen bzw. -arten

- | | |
|---------------------|------------------------|
| ● - Nasslabor | ● - Auswerteplatz |
| ● - Trockenlabor | ● - Trockenlager |
| ● - Open Lab | ● - Technikraum |
| ● - Automatenlabor | ● - Kühllager |
| ● - Mikroskopieraum | ● - Umkleide |
| ● - Probenannahme | ● - Dusche/Waschbecken |



REGELGESCHOSS_LABOR, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

- 2.720 m²
- Trennung in 5 Mieteinheiten möglich
- Kombination Büro- und Labornutzung

- | | |
|---------------------|------------------------|
| ● - Nasslabor | ● - Auswerteplatz |
| ● - Trockenlabor | ● - Trockenlager |
| ● - Open Lab | ● - Technikraum |
| ● - Automatenlabor | ● - Kühllager |
| ● - Mikroskopieraum | ● - Umkleide |
| ● - Probenannahme | ● - Dusche/Waschbecken |

In den Beispielgrundrissen ist ein Schreibtischmaß von 80 cm x 160 cm berücksichtigt.

EIN CAMPUS DER VOR FREUDE STRAHLT



VIELSEITIGE ANGEBOTE FÜR BODY UND SOUL

- nachhaltiges Gastronomieangebot (TMC) im integrierten Restaurant mit Café, Besprechungsräumen, temporären Arbeitsplätzen und Eventlocation (in Planung)
- Fitnessstudio clever fit
- Freizeitaktivitäten im Außenbereich
- E-Bike- und E-Car-Sharing-Stationen auf dem Campus
- großzügiges und attraktives Freigelände
- naturnahe Grün- und Wasserflächen



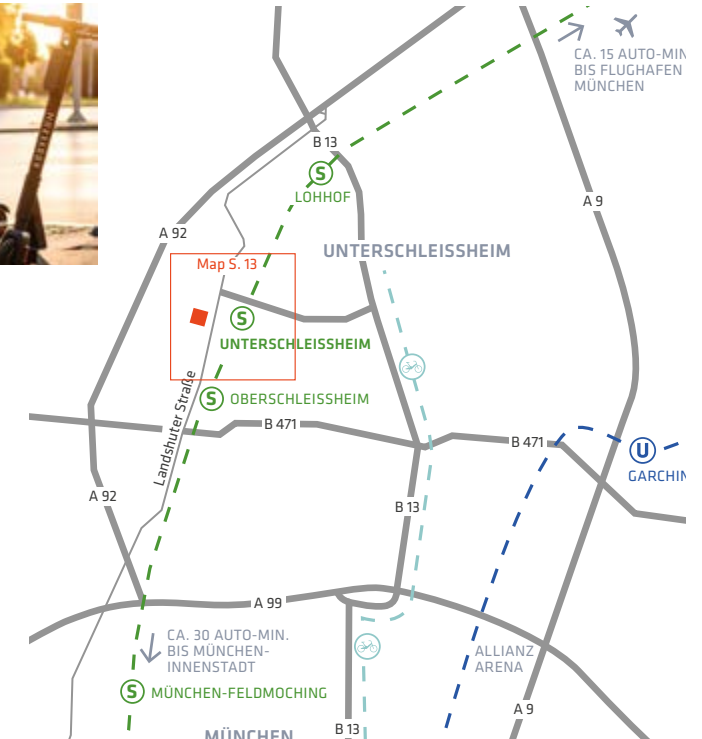
BESTE AUSGANGSLAGE FÜR HELLE KÖPFE

GUT ANGEBUNDEN - GUT EINGEBUNDEN

Unterschleißheim und Unternehmertum sind ein gut eingespieltes Paar. Nicht nur wegen der Nähe zu München, der schnellen Autobahnanbindung und des kurzen Weges zum Flughafen München, sondern auch dank der ausgezeichneten Infrastruktur mit Geschäften, Gastronomie und sonstigen Dienstleistungen, die nahezu jeden Bedarf abdeckt: von der Kita über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die wichtigsten Infos in Sachen »Wie viel? Wie schnell? Wie weit?« finden Sie auf der nächsten Seite.



- etablierter Büro- und Gewerbestandort, ca. 15 km nördlich der Münchener Innenstadt
- exzellente ÖPNV- und Autobahnanbindung an Innenstadt und Flughafen
- zahlreiche Parkmöglichkeiten inkl. E-Ladeinfrastruktur
- E-Mobilitäts-Konzept/Shuttlebus/E-Scooter/Car- und Bikesharing
- antizyklischer Pendlerverkehr
- niedriger Gewerbesteuerhebesatz (330 %)



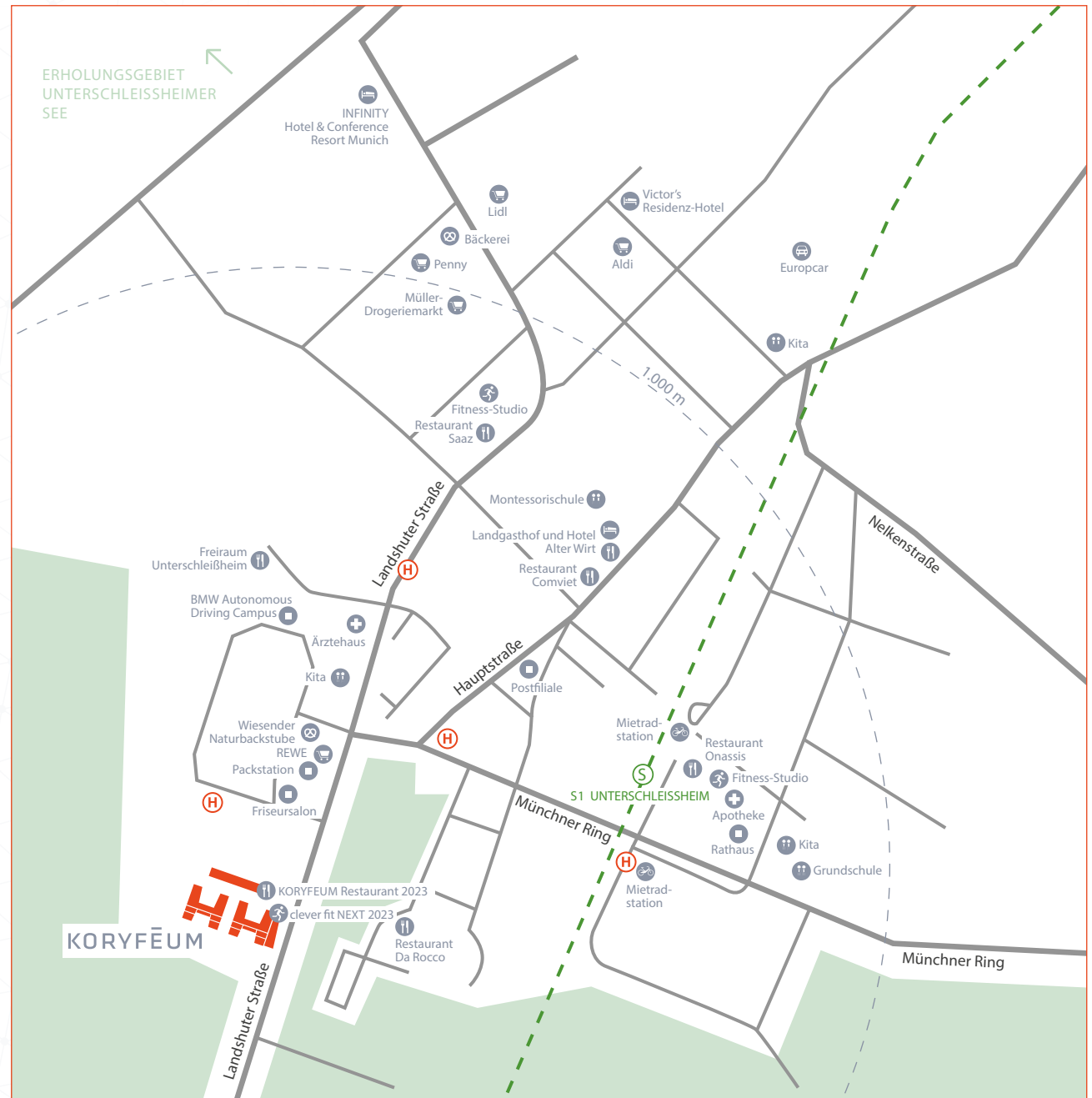
HIN UND WEG VOM KORYFEUM ...

IM UMKREIS VON CA. 1 KM BEFINDEN SICH

- Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf
- vielfältige Gastronomie
- Hotels
- Fitness-Studios
- Kitas/Schulen
- Ärztehaus/Apotheke
- Post
- Bike-Sharing
- Car-Sharing

ANBINDUNG

- ca. 15 Autominuten zum Flughafen München
- ca. 30 Autominuten in die Münchener Innenstadt
- ca. 12 Minuten fußläufig zur S-Bahn, Linie S1, Unterschleißheim (20-Minuten-Takt, engere Taktung nach Fertigstellung der zweiten Stammstrecke)
- Bus: Linie 219 (10-Minuten-Takt zur U6 Garching) und 295 (zur S-Bahn), direkt am KORYFEUM
- ca. 300 m zum Bus, Linie 215 (zur S-Bahn)
- E-Mobilitäts-Konzept
- Fahrradschnellweg in die Münchener Innenstadt



SUMMA SUMMARUM

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

DAS PROJEKT

HARD FACTS

- _ Sechs Gebäude mit ca. 80.450 qm Mietfläche
- _ hervorragende Flächeneffizienz (exempl. David):
 - _ *Regelgeschoss > 2.700 qm*
 - _ *über 200 feste und temporäre Arbeitsplätze möglich*
 - _ *Verhältnis Allgemeinfläche – exkl. Mietfläche 13 %*
 - _ *Miet- inkl. Allgemeinfläche pro Arbeitsplatz ca. 13 qm*
- _ hochflexible Flächen:
 - _ *Teilbarkeit in fünf Mietbereiche: Zelle, Open Space, Collaboration, Hybridflächen, Light Production und R&D*
 - _ *Achsmaß 1,35 m*
 - _ *Gebäudetiefe ca. 16–20 m*
 - _ *Lichte Höhe > ca. 3 m, im EG bis zu ca. 5 m*
- _ hochwertige Fassadengestaltung
- _ optimales Raumklima dank Betonkernaktivierung und moderner Lüftungsanlage mit CO₂-Sensorik
- _ Nachhaltigkeit/DGNB-Gold-Zertifizierung
- _ WiredScore Silver
- _ niedriger Gewerbesteuerhebesatz (330 %)

SOFT FACTS

- _ transparente und anspruchsvolle Architektur
- _ flexible Grundrisse bieten alle Möglichkeiten für Kommunikation und Teamwork
- _ hocheffiziente Belegung durch Kombination von festen und temporären Arbeitsplätzen
- _ Umsetzung moderner Arbeitswelten



ANBINDUNG

- _ ca. 15 Autominuten zum Flughafen München
- _ ca. 30 Autominuten in die Münchener Innenstadt
- _ S-Bahn S 1 und verschiedene Buslinien fußläufig in wenigen Minuten erreichbar
- _ E-Mobilitäts-Konzept/Car- und Bikesharing, Shuttle
- _ Fahrradschnellweg in die Münchener Innenstadt



STANDORT

- _ ausgezeichnete Infrastruktur im Umfeld mit Geschäften, Gastronomie, Ärztehaus, Kita u. v. m.
- _ hochwertige und attraktive Außenanlagen mit Campus-feeling sowie naturnahe Wasser- und Grünflächen
- _ idealer Standort in Bezug auf eine optimale Work-Life-Balance
- _ zahlreiche Parkmöglichkeiten



SERVICES

- _ nachhaltige Gastronomieangebot (TMC) mit Restaurants, Cafés, Besprechungsräumen, temporären Arbeitsplätzen und Eventlocation (in Planung)
- _ Fitness-Studio clever fit; Freizeitaktivitäten im Außenbereich

KORYFĒUM

Vermarktung durch:

HIH Real Estate GmbH
Ericusspitze 1
20457 Hamburg

Vermietungskontakt:

Carina Orthen
Tel.: +49 89 2620 892 11
Mail: vermietung-sued@hih.de

Mehr Infos unter:

www.koryfeum.de

Ein Projekt der

HIH

DISCLAIMER:

Dieses Exposé stellt kein Vermietungsangebot dar. Es dient allein Werbe- und Informationszwecken. Die Angaben in diesem Exposé werden kein Vertragsbestandteil, sofern nicht ausdrücklich im Mietvertrag anders geregelt. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit großer Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber jederzeit ändern, wobei weder die KORYFEUM GmbH bzw. die HIH Real Estate GmbH noch ihre Gesellschafter verpflichtet sind, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Weder die KORYFEUM GmbH bzw. die HIH Real Estate GmbH noch ihre Gesellschafter übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.