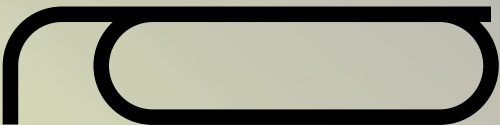
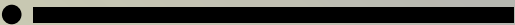


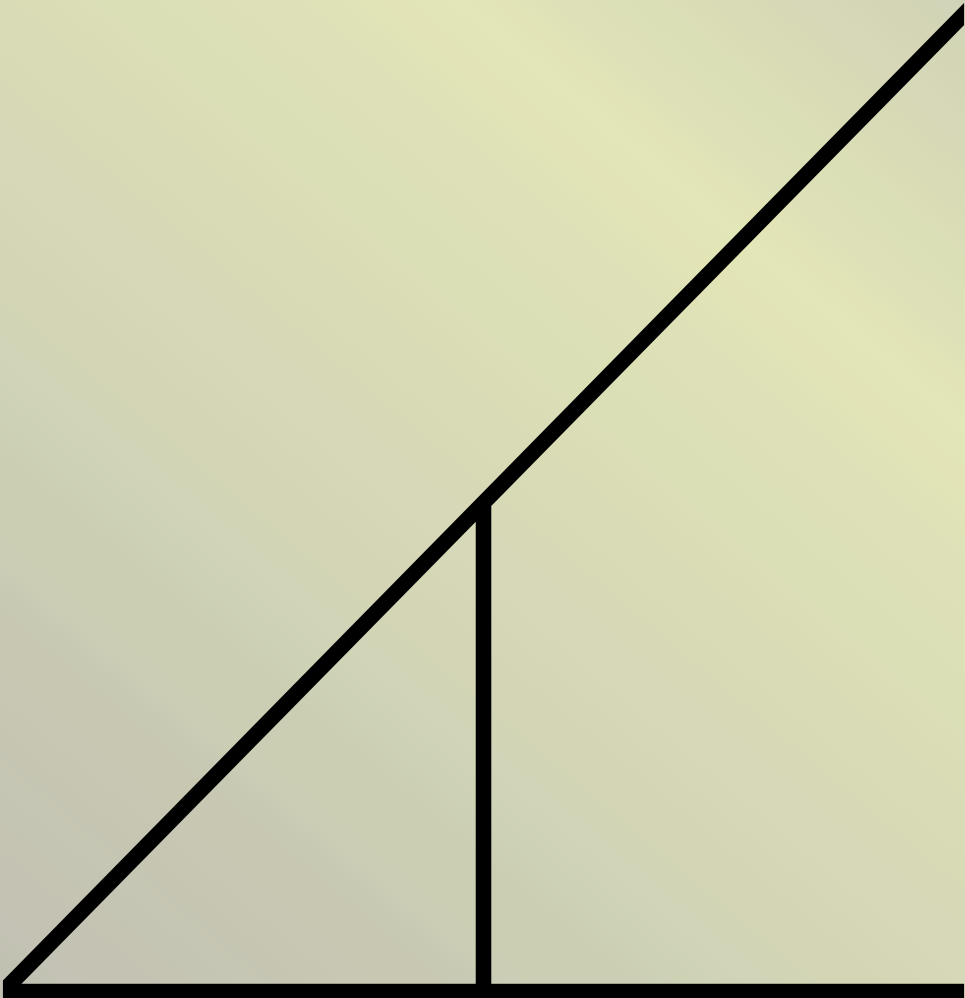
NEUE OFFICE-KULTUR



MAXVORSTADT



AMALIENSTRASSE 33



Aufbruch in eine inspirierende Arbeitswelt

AMALIE VERKÖRPERT EINE WEGWEISENDE
OFFICE-KULTUR DER NEUEN GENERATION.
INMITTEN DER HISTORISCH GEWACHSENEN
MAXVORSTADT GELEGEN, PROFITIERT DER
STANDORT VOM LEBENSGEFÜHL SEINER

KULTURELL GEPRÄGTEN, VITALEN NACHBAR-
SCHAFT. EIN PRIVILEGIERTER STANDORT, DER DIE
HOHE DYNAMIK UND KREATIVITÄT MÜNCHENS
IN SICH VEREINT. HIER WIRD AMALIE ZUM VORBILD
FÜR ZUKUNFTSWEISENDE ARBEITSWELTEN.

NEUE OFFICE-KULTUR IN DER MAXVORSTADT

DAS REVITALISIERTE GEBÄUDE
AN DER ECKE AMALIENSTRASSE /
THERESIENSTRASSE ZEIGT
STARKE PRÄSENZ.

AMALIENSTRASSE 33



LAGE

ISAR

ENGLISCHER
GARTEN

LUDWIG-MAXIMILIANS-
UNIVERSITÄT

BAYERISCHE
STAATSBIBLIOTHEK

HOFGARTEN

TECHNISCHE
UNIVERSITÄT

MUSEUMS- UND
KUNSTAREAL

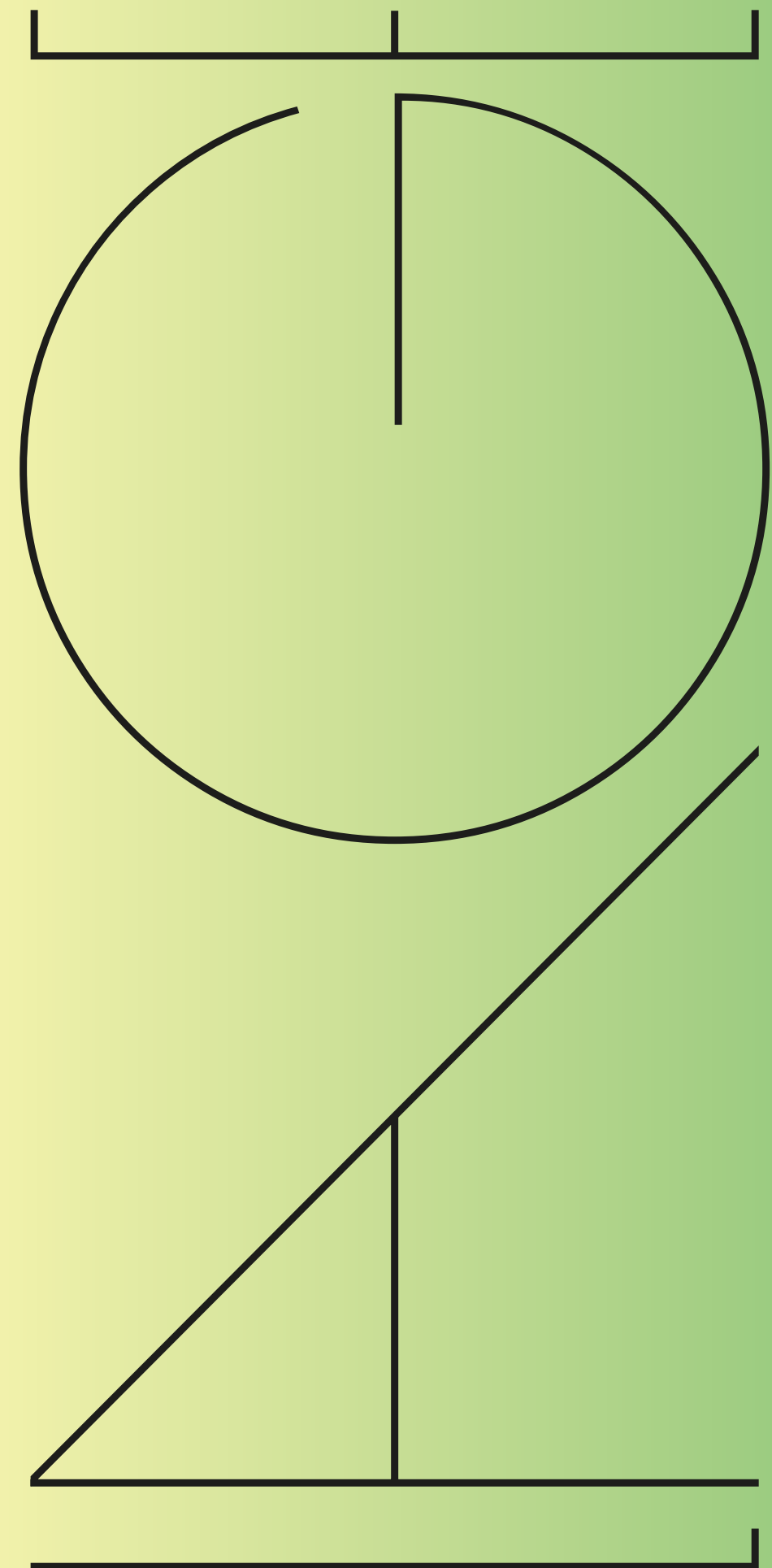
MARIENPLATZ

FRAUENKIRCHE

KARLSPLATZ
(STACHUS)

HAUPTBAHNHOF

EIN URBANER STANDORT DER ESSENZIELLE VOR-
ZÜGE VERBINDET: AMALIE PROFITIERT VON DER
ZENTRALEN LAGE MIT VIELFÄLTIGER INFRASTRUK-
TUR UND OPTIMALER VERKEHRSANBINDUNG.



Ein Viertel mit vielen Facetten

Die Maxvorstadt ist eine lebendige Schnittstelle unterschiedlichster Disziplinen – und zugleich ein verbindender Möglichkeitsraum mit hohem Freizeitwert.

Aus der räumlichen Nähe zwischen renommierten Institutionen für Kunst, Kultur und Wissenschaft entstehen hier optimale Bedingungen für den direkten Austausch kreativer Talente und künftiger Fachkräfte. Damit profitiert Amalie von einem facettenreichen Umfeld, das viele Potenziale in sich vereint.

Naherholung im Englischen Garten



Lifestyle und Urbanität



Pinakothek der Moderne und Museum Brandhorst



Klassische und moderne Kunst



Ludwig-Maximilians-Universität – Bildung und Fortschritt



Belebte Gastronomie

Vielfältiges Shoppingangebot

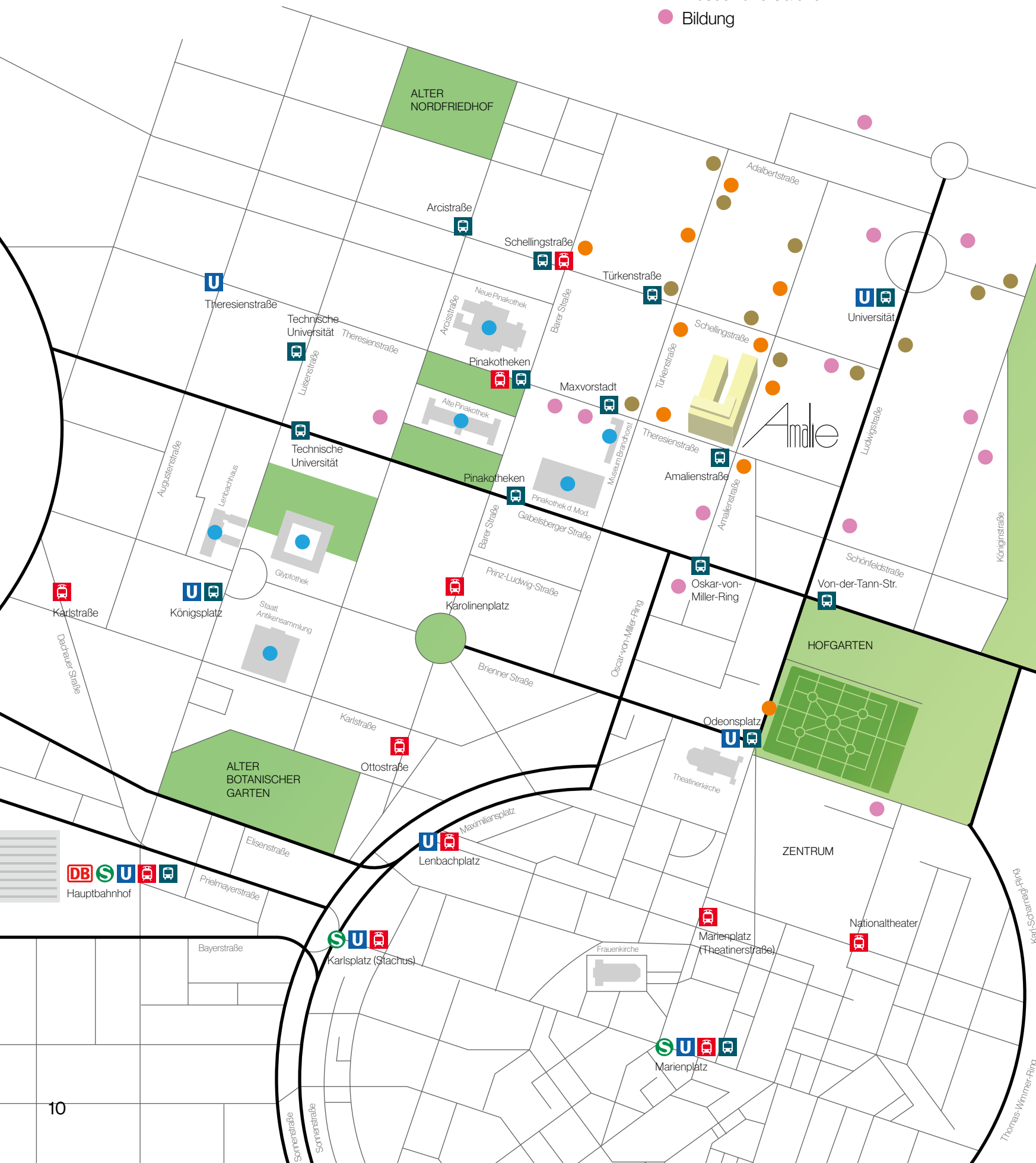


LAGE

Mikrolage

- Cafés und Bäckereien
- Restaurants
- Museen und Galerien
- Bildung

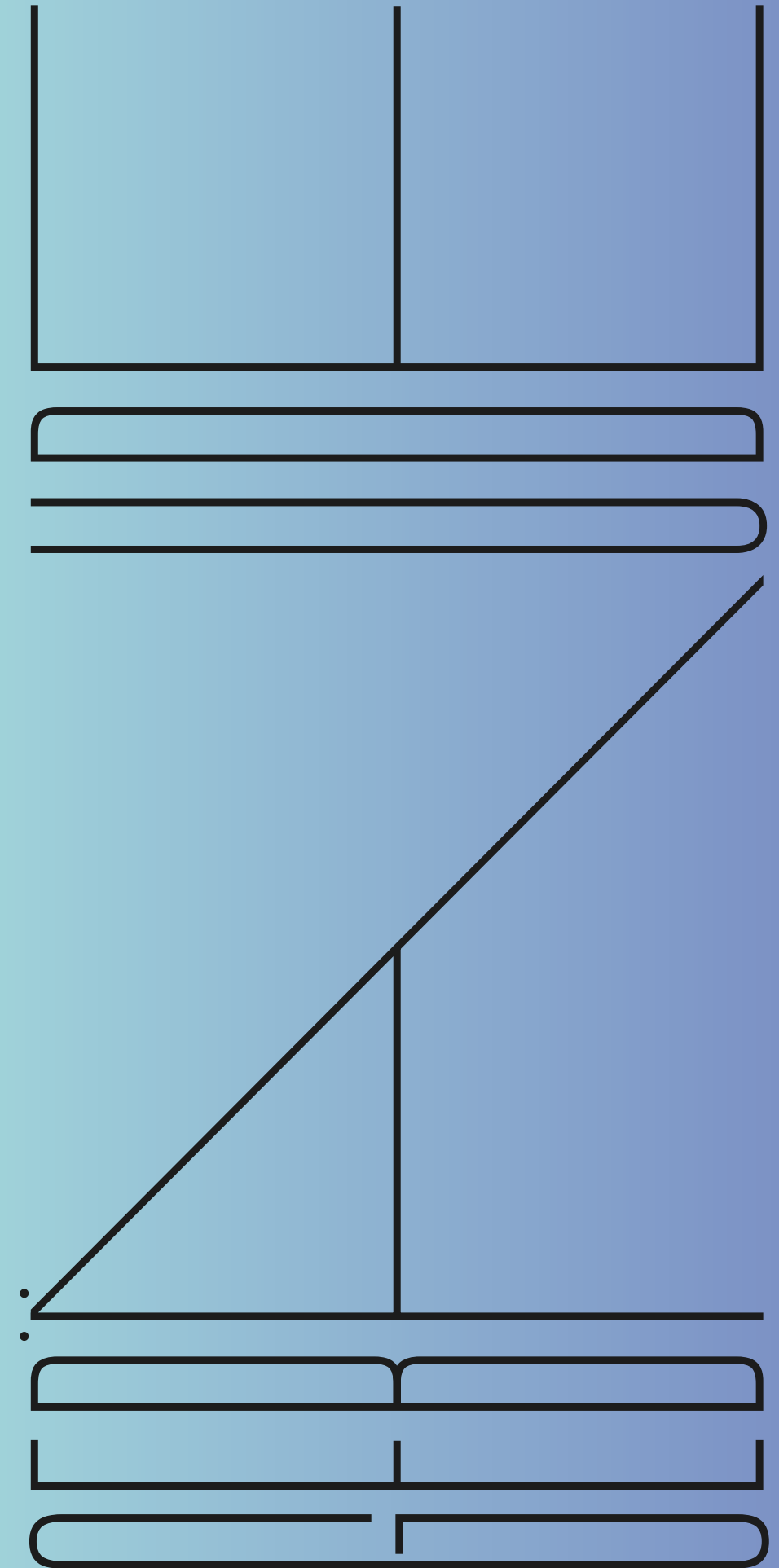
Arbeitsort, Treffpunkt, Genussort – privilegiert und lebensnah zugleich: Amalie ist nahtlos eingebunden ins dichte Netz einer intakten, großstädtisch geprägten Infrastruktur. Vielfältige Gastronomie, attraktive Grünflächen und eine komfortable ÖPNV-Anbindung schaffen fließende Übergänge zwischen Office und Lifestyle.



	ZU FUSS	ÖPNV	AUTO
INNENSTADT	6 min	5 min	2 min
ENGLISCHER GARTEN	10 min	5 min	4 min
HAUPTBAHNHOF	24 min	18 min	8 min
FLUGHAFEN	–	54 min	36 min



HERZSTÜCK DER HOCHWERTIGEN REVITALISIERUNG
IST DIE KOMMUNIKATIONSFÖRDERNDE ARCHITEKTUR.
HIGHLIGHT DER VIELFÄLTIG NUTZBAREN SOCIAL
AREAS IST DIE UNVERGLEICHLICHE ATMOSPHÄRE DES
ZENTRALEN ATRIUMS.





Auf Verantwortung gebaut

Hier wird die Umsetzung zukunftsweisender New-Work-Konzepte zur Realität. Hohe Bauqualität und nachhaltige Planung sind elementare Bausteine der vorbildhaften Revitalisierung. Im Zentrum der Architektur steht die soziale Interaktion – ein unverzichtbarer Mehrwert der modernen Arbeitswelt. Herzstück ist ein zweigeschossiges Atrium, das die inspirierende Offenheit widerspiegelt und als vielseitig nutzbare Begegnungszone dient.

Arbeitskultur wird hier weiträumig gedacht: Als Begegnungsfeld und Erlebnisraum, als Inspirationsquelle und Genussort. Begrünte Dachterrassen, Innenhof und Balkone bilden wohlthuende Außenflächen, die den Charme von Amalie prägen. Die Büroflächen erstrecken sich über fünf Obergeschosse. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Empfangsbereich sowie separate Retailflächen. Zudem verfügt das Gebäude über zwei Untergeschosse.

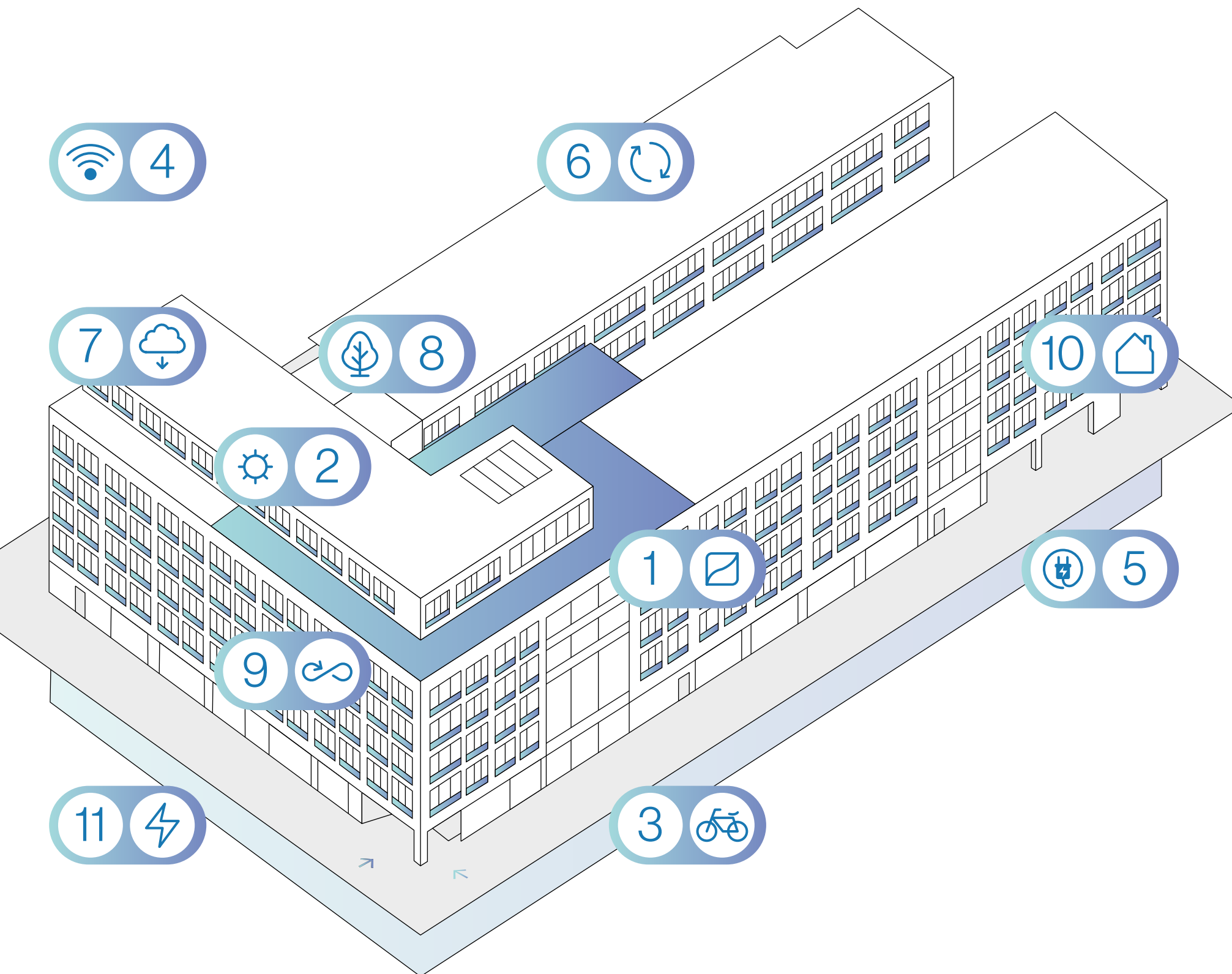
Bezug 2026

EG + 5 Obergeschosse

Bürofläche ca. 11.041m²

Retailfläche ca. 871m²

Revitalisierung mit Vorbildcharakter



Amalie zeigt Respekt für den Bestand und Weitblick für den Wandel. Ziel ist es, vorhandene Ressourcen sinnvoll zu nutzen und durch moderne, digitale Gebäudetechnik als Smart Building zukunftsfähig zu machen. Dank Aufstockung in CO₂-reduzierter Holz-Hybrid-Bauweise entsteht zusätzlicher Raum ohne belastende Versiegelung. Ziel des Sanierungskonzepts sind menschenzentrierte Gebäudelösungen nach ESG-Kriterien: Beispielhaft sind eine komfortable Vernetzung und extensiv begrünte Dachflächen mit Photovoltaikanlagen. Nach Abschluss der Revitalisierung soll das Gebäude eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhalten.

- 1 **DGNB GOLD ZERTIFIZIERUNG (ANGESTREBT)**
Höchste Nachhaltigkeitsstandards in Planung und Umsetzung
- 2 **PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DACHFLÄCHEN**
Nutzung erneuerbarer Energien direkt am Gebäude
- 3 **FAHRRADGARAGE MIT GESICHERTEN STELLPLÄTZEN**
Nachhaltiges Mobilitätskonzept mit E-Ladestationen und Duschen
- 4 **EXZELLENTES SMART-BUILDING-INFRASTRUKTUR**
Intelligente Gebäudetechnik
- 5 **INTELLIGENTE LADE-INFRASTRUKTUR FÜR PKW**
Bis zu 95 E-Ladesäulen in der Tiefgarage
- 6 **ERHALT UND AUFWERTUNG DER BAUSUBSTANZ**
Ressourcenschonende Bestandssanierung ohne Flächenversiegelung
- 7 **AUFSTOCKUNG IN HOLZ-HYBRID-BAUWEISE**
Erweiterung durch nachhaltige Konstruktion mit CO₂-reduzierter Bauweise
- 8 **GRÜNE AUFENTHALTSQUALITÄT UND HUMAN-CENTERED DESIGN**
Begrünte Dachterrassen, Balkone und Social Areas
- 9 **CRADLE TO CRADLE-ANSATZ**
Verwendung nachhaltiger und recycelfähiger Materialien
- 10 **FASSADENSANIERUNG**
Nach energieoptimierten KfW-55-Standard
- 11 **ENERGIETRÄGER**
Umweltschonend über Fernwärme und Fernkälte

GEBÄUDE

Grün gehört innen wie außen zum Kern des Konzepts: Ästhetisch bepflanzte Freiflächen prägen den entspannenden Charakter der menschenzentrierten Architektur. Begrünte Dachterrassen, Balkone und ein Innenhof schaffen Rückzugsräume, die als konzentrationsfördernde Ruhezonen oder kommunikative Begegnungspunkte dienen.

Maximales Wohlbefinden wird hier zum Maßstab eines produktiven Arbeitstages. Im Zusammenspiel mit dem konsequent nachhaltigen Energiekonzept und ausgefeilten Smart-Building-Lösungen verkörpert Amalie das Gebäude der nächsten Office-Generation.

Grüner Innenhof

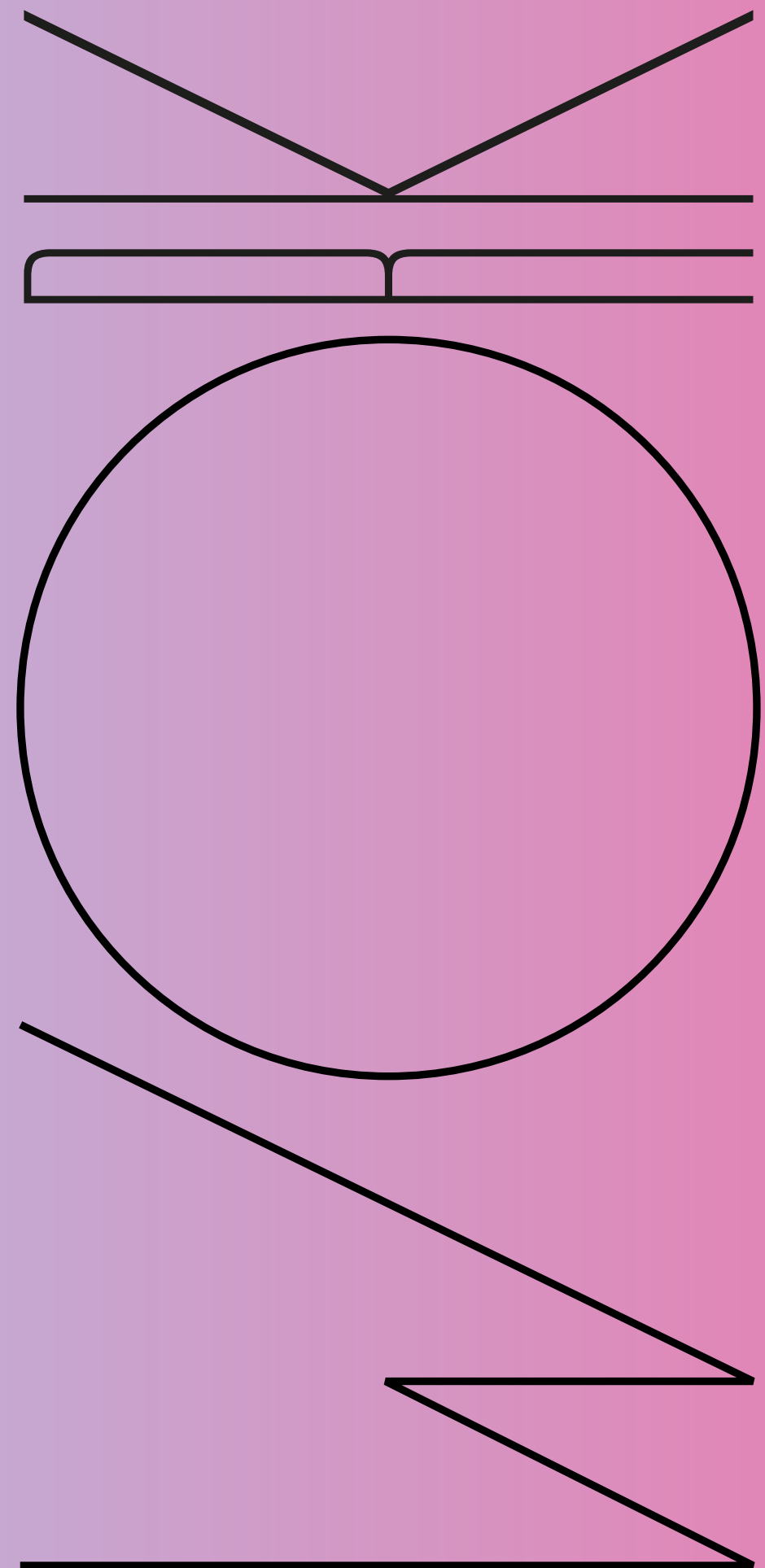
Dachterrassen

Balkone





AUFFÄLLES MERKMAL IST DIE OFFENE, KOMMUNIKATIVE RAUMGESTALTUNG. FÜR AUSTAUSCH, TEAMWORK ODER ENTSPANNUNG. VOM EINZEL-BÜRO BIS ZU OPEN-OFFICE-LÖSUNGEN. FLEXIBLE MULTI-USE SPACES UND VIELFÄLTIG NUTZBARE GEMEINSCHAFTSBEREICHE SCHAFFEN SPÜRBARE MEHRWERTE UND VERLEIHEN DEN MODERNEN ARBEITSWELTEN WOHLTUENDE LEBENSQUALITÄT.



WEITSICHT IN JEDER HINSICHT: MIT DER EFFIZIENZ FLEXIBLER RAUMLÖSUNGEN UND SMARTER TECHNOLOGIEN BAUT AMALIE BEREITS AUF DIE ANSPRÜCHE VON MORGEN.

Ausstattung

TECHNIK UND INFRASTRUKTUR

IT-INFRASTRUKTUR	Glasfaseranschluss, Mobilfunkverstärkung sowie Wifi in Allgemeinflächen
SICHERHEIT	Digitale Zutrittskontrolle und Verschlussüberwachung
EDV-VERKABELUNG	Hohlraumboden, Anschlussmöglichkeiten über Bodentanks
SMART-BUILDING-INTEGRATION	Steuerung von Klima, Licht und Sonnenschutz über digitale Systeme
BELEUCHTUNG	LED-Einbauleuchten in Heiz- und Kühlsegel integriert
BELÜFTUNG	Mechanische Be- und Entlüftung
KLIMATISIERUNG	Heiz- / Kühlsegel
SONNENSCHUTZ	Vollflächiger außenliegender Sonnenschutz

RAUMSTRUKTUR UND GESTALTUNG

LICHTE RAUMHÖHEN	Bis zu 3,20 m
DECKEN	Rohdecke und GK-Decke
BODENBELAG	Teppichfliesen
FENSTER	Öffenbare Fenster mit transparenter Absturzsicherung

KOMFORT UND SERVICES

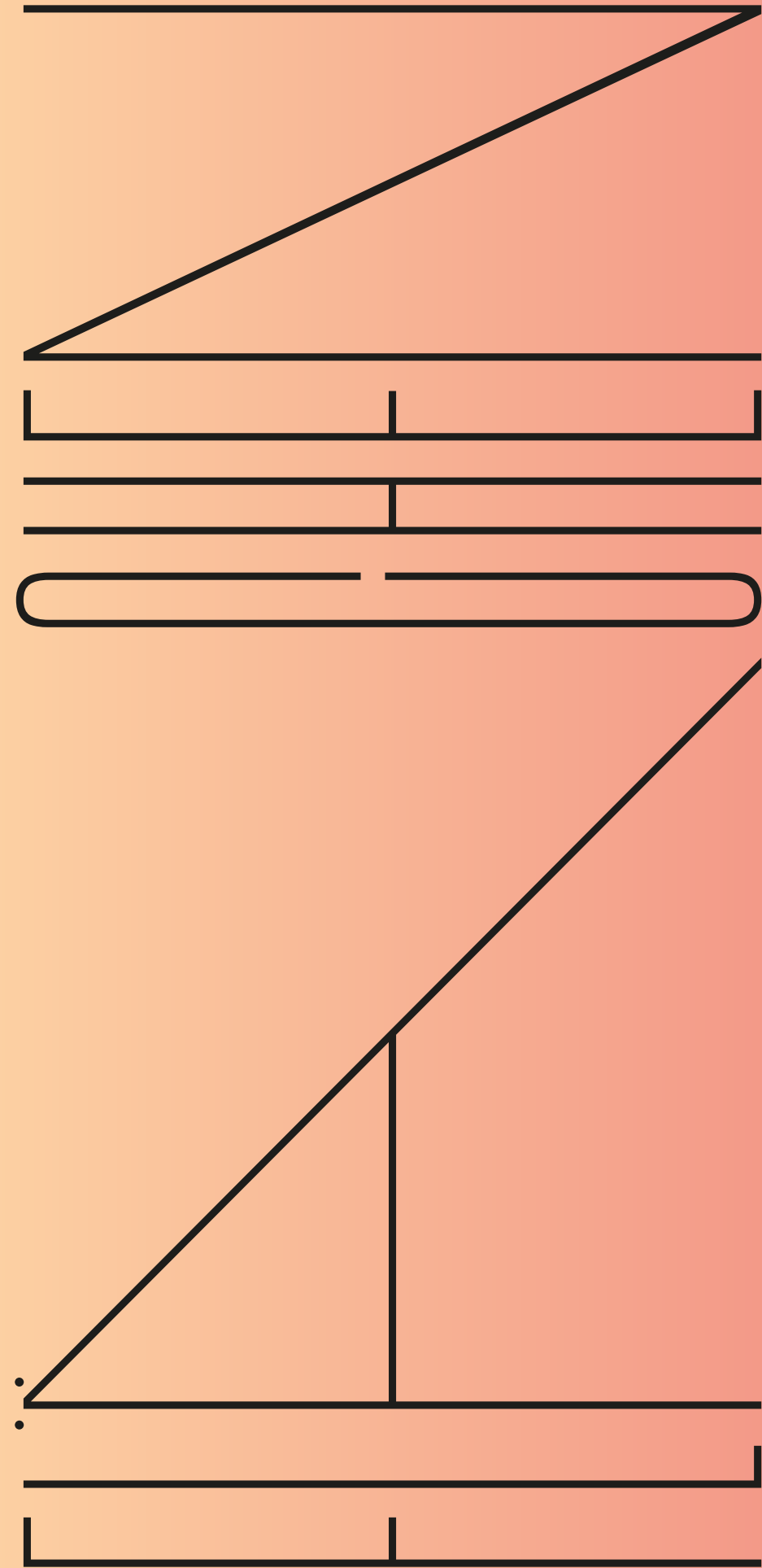
PKW-STELLPLÄTZE	235, davon bis zu 95 mit E-Lademöglichkeit
FAHRRADSTELLPLÄTZE	89, teilweise überdacht und mit E-Lademöglichkeit
AUFZÜGE	4 moderne Aufzuganlagen, teilweise mit Glaswänden
TEEKÜCHEN	Attraktive Teeküchen mit Außenraumbezug
BARISTABAR	Vorbereitet für Gastronomienutzung im 1. OG
LOBBY	Repräsentativer Empfangsbereich mit Aufenthaltszonen
PAKETSTATION	Vorrüstung einer zentralen Annahme und Abgabe von Paketlieferungen
DUSCHEN	Im Untergeschoss vorhanden



DAS HOHE AUSSTATTUNGSNIVEAU GIPFELT GANZ OBEN: AUF DER GRÜNEN DACHTERASSE ÖFFNET SICH EIN RÜCKZUGSBEREICH MIT 360-GRAD-PANORAMABLICK ÜBER DIE MÜNCHNER INNENSTADT.



INTERAKTION ALS IDEENPOOL: FLEXIBLE RAUM-
BEDINGUNGEN INTENSIVIEREN KREATIVEN AUS-
TAUSCH UND ZIELFÜHRENDE ARBEITSPROZESSE.
AMALIE ERÖFFNET UNTERNEHMEN DAMIT NEUE
SPIELRÄUME, UM INDIVIDUELLE BÜROLÖSUNGEN
OPTIMAL ZU REALISIEREN.



FLÄCHEN

DG
ca. 672 m²

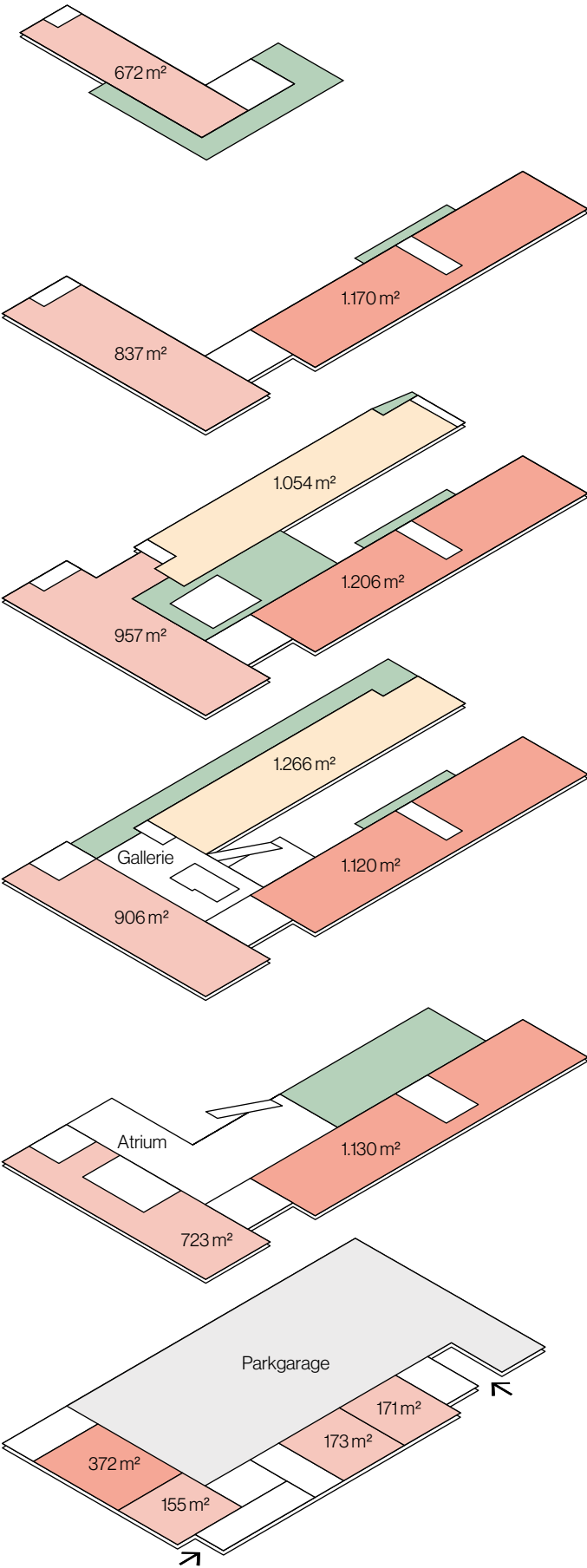
4. OG
ca. 2.008 m²

3. OG
ca. 3.217 m²

2. OG
ca. 3.293 m²

1. OG
ca. 1.853 m²

EG (RETAIL)
ca. 871 m²



- BÜRO- UND RETAILFLÄCHEN
- ALLGEMEINE FLÄCHEN
- BALKONE UND TERRASSEN

EG

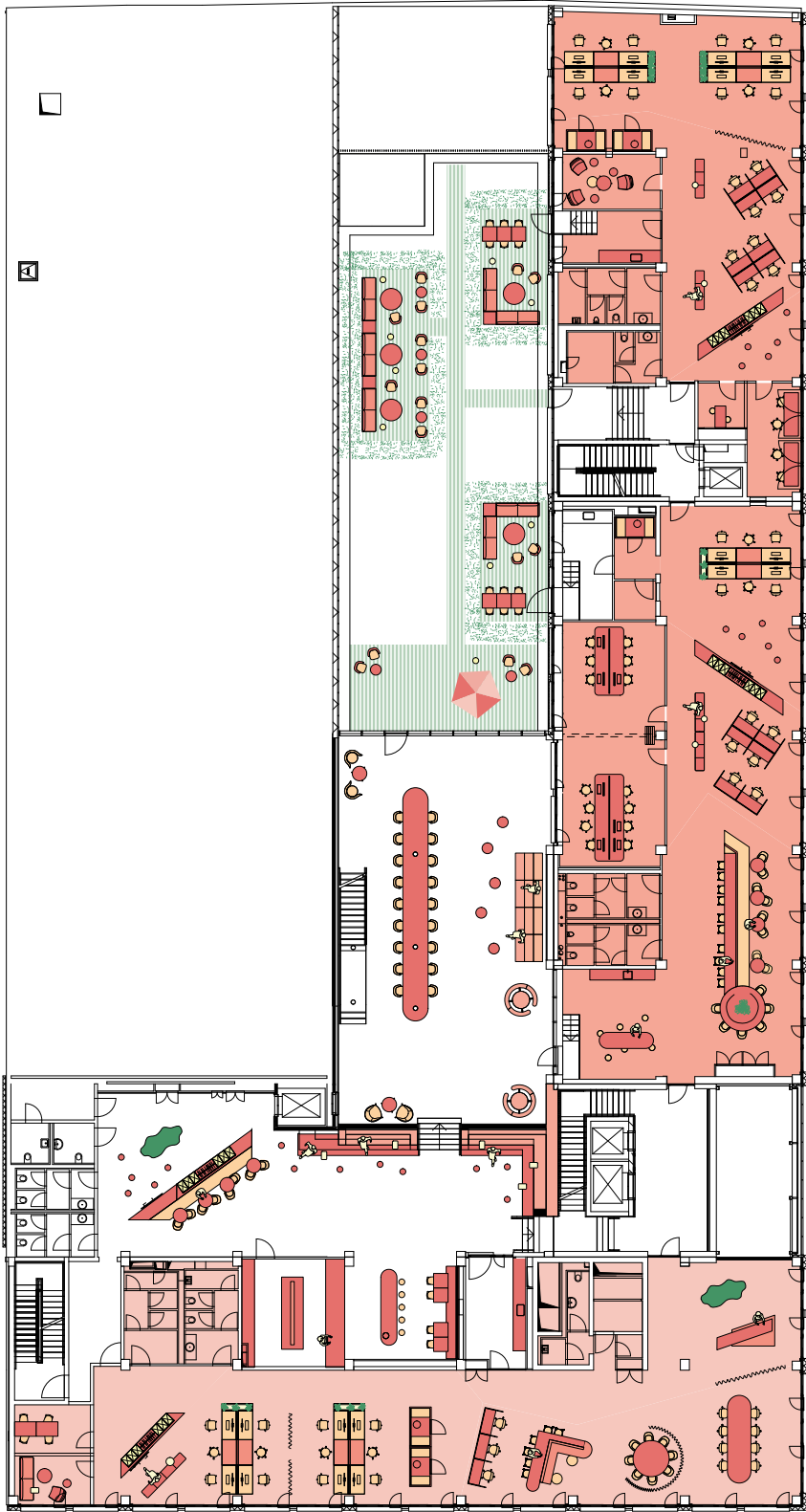
ca. 871 m²



1.OG

GRUNDRISSVARIANTE PROGRESSIV
ca. 1.853 m²

ZWISCHENEbene
GARAGENDACH
HOFAUFSTOCKUNG



Mietbereich 01.02.
723m²

Mietbereich 01.03.
1.130 m²

2.OG

GRUNDRISSVARIANTE MODERN
ca. 3.293 m²

Mietbereich 02.01.
1.266 m²



Mietbereich 02.02.
906 m²

Mietbereich 02.03.
1.120 m²



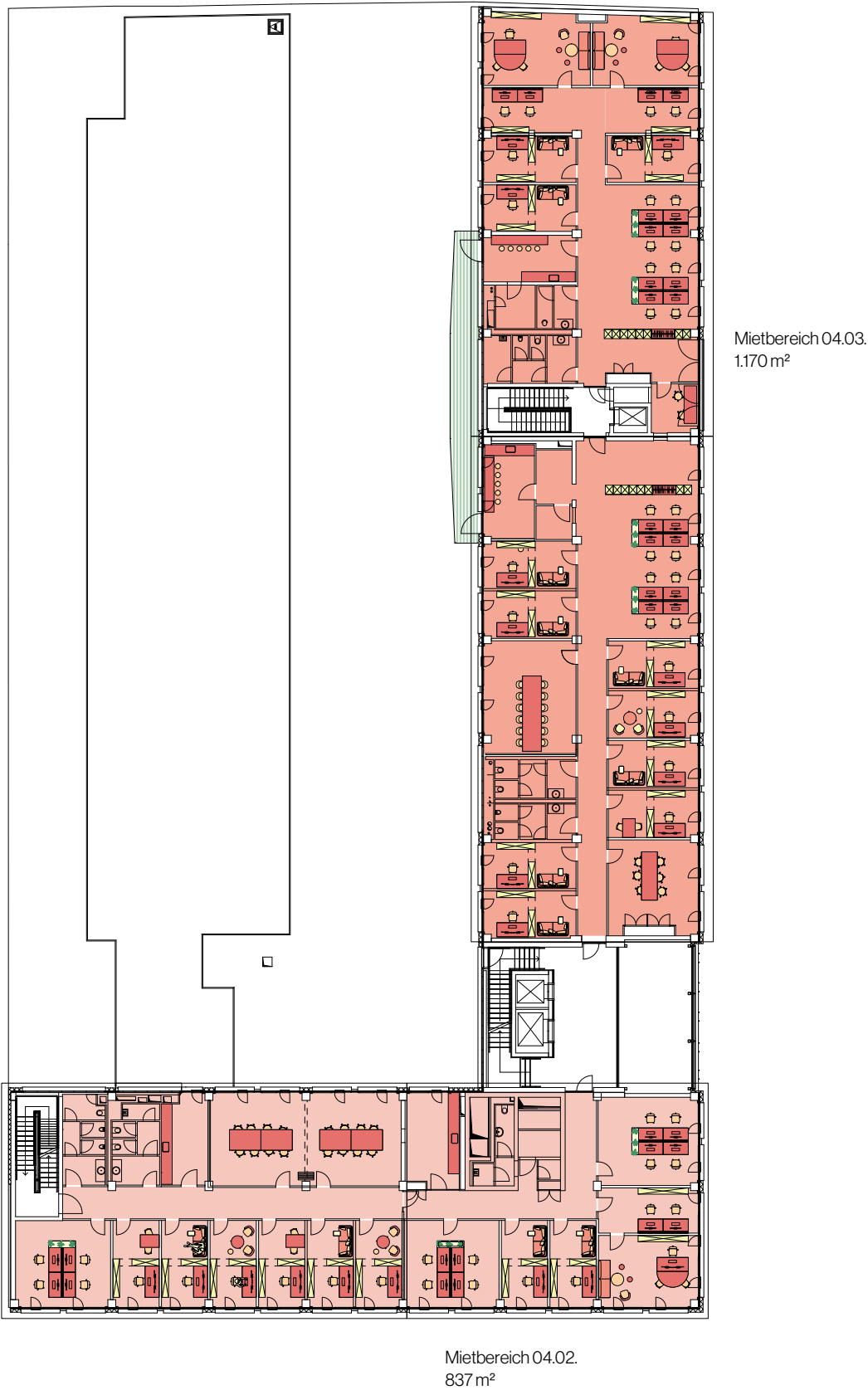
3.OG

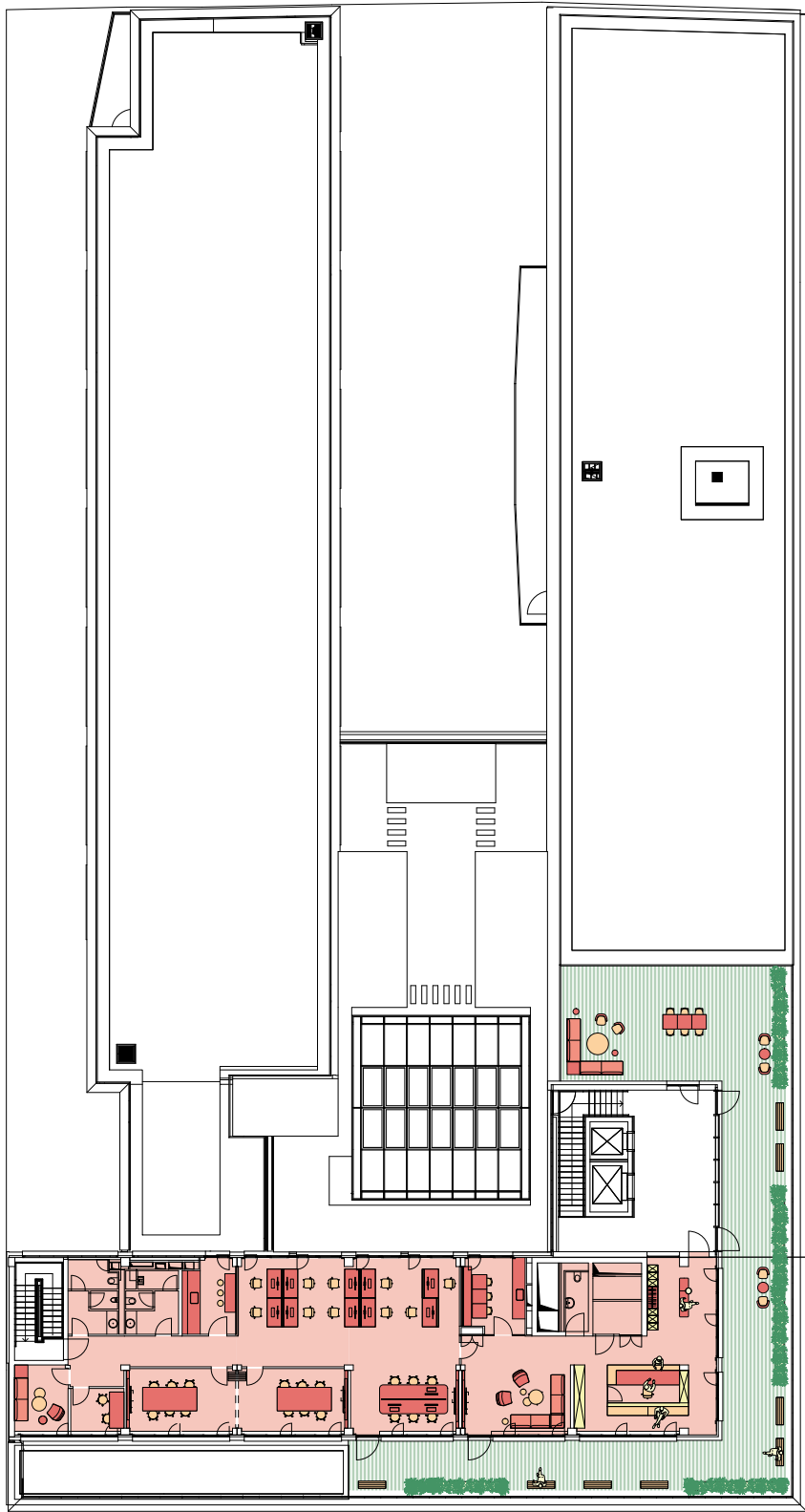
GRUNDRISSVARIANTE MODERN
ca. 3.217 m²



4.OG

GRUNDRISSVARIANTE TRADITIONELL
ca. 2.008 m²





Mietbereich 05.02.
672 m²



Kontakt

VERMIETUNG

CBRE

CBRE GmbH
Isartorplatz 1
80331 München

STEFAN DRISSNER
Senior Director

NICOLE BRENNER
Associate Director

T +49 89 242 060 58
M +49 151 1616 8767
stefan.drissner@cbre.com

T +49 89 370 631 066
M +49 162 1018 627
nicole.brenner@cbre.com

DISCLAIMER

Diese Vermarktungsbroschüre wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Vermarktungsbroschüre enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/ oder Ungenauigkeiten enthalten. Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Vermarktungsbroschüre übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Vermarktungsbroschüre ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Vermarktungsbroschüre dient ausschließlich Informationszwecken. Wir übernehmen keine Gewähr dafür, dass die in der Präsentation geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Vermarktungsbroschüre enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers. Der Inhalt dieser Vermarktungsbroschüre ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Vermarktungsbroschüre und ihre Inhalte sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt, weitergeben oder in sonstiger Weise verwertet werden.

Stand: Juli 2025

Fotos: © larafreiburger.com / Lara Freiburger,
luftaufnahmen.com / Daniel Reiter
Visualisierungen: © ndvisuals / Niklas Keller

Design und Produktion: kloetzel-design.de