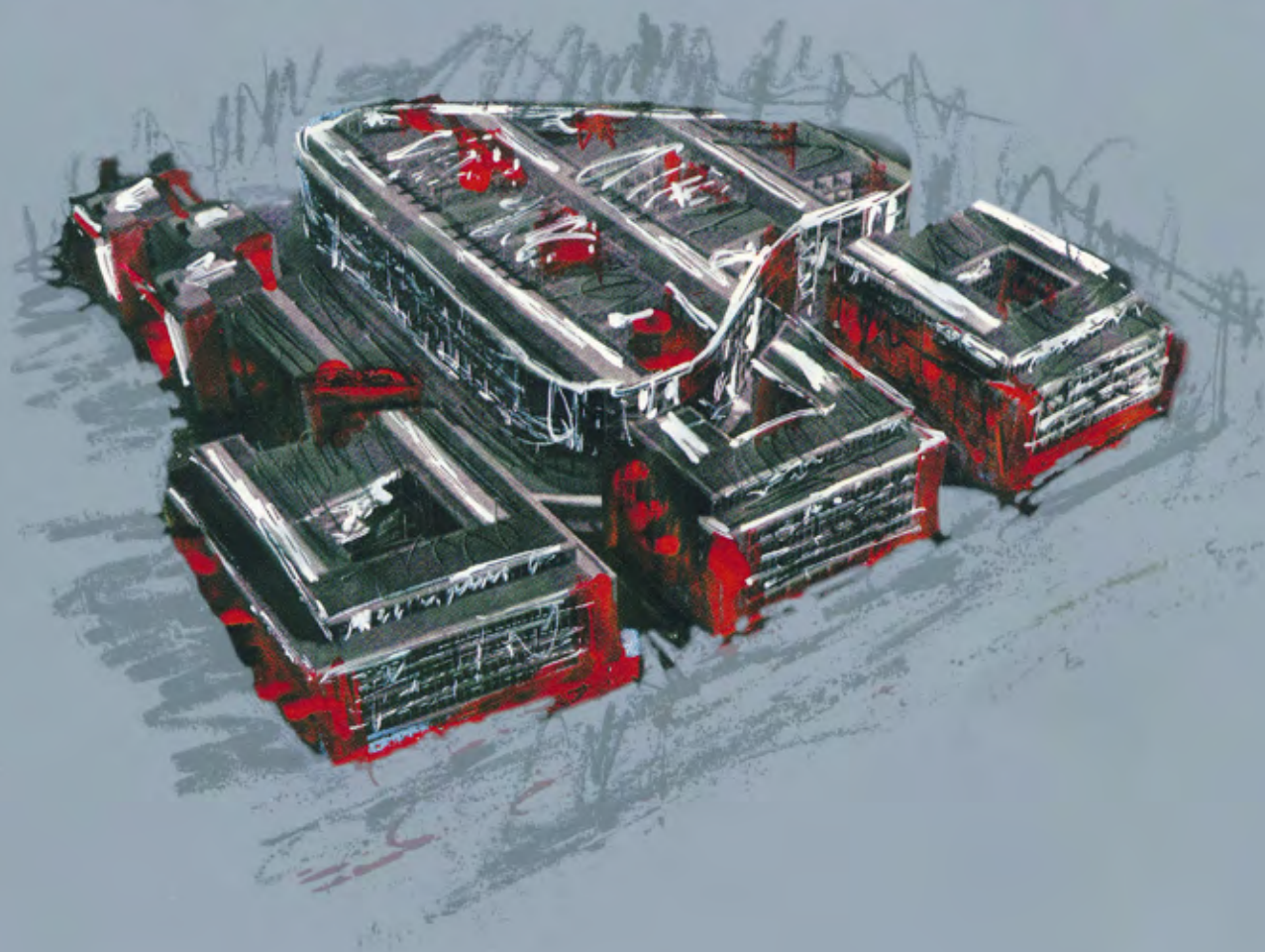


Die „Theresie“ erleben.

Architektur für alle Sinne.

Live the “Theresie” experience.

Architecture that extends the senses.



Öffne Deine Sinne.

theresie

Die „Theresie“.

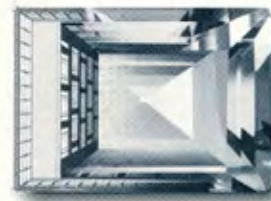
Eine andere Dimension
der Wahrnehmung.

Anmut, Eleganz und Atmosphäre lassen sich nicht in Quadratmetern ausdrücken oder mit Zahlen beziffern. Ihr Wert erschließt sich Menschen, die über ein verfeinertes Sensorium und eine gesteigerte Wahrnehmungsfähigkeit verfügen. Ihnen öffnet sich eine Sinneswelt, die jenseits des Alltäglichen liegt.

Eine solche „Sensation“ vermittelt die „Theresie“. Als „Büro-Immobilie mitten in München“ wäre sie zwar zutreffend, aber nur unzureichend beschrieben. Was die „Theresie“ von den meisten anderen Gebäuden unterscheidet, ist eine ästhetische Erlebnisdimension.

Denn durch ihre einzigartige Architektur spricht sie zu allen Sinnen. Die „Theresie“ ist nicht lediglich ein praktisches Gebäude. Sie ist von einer Atmosphäre umgeben, die über alle Sinne gespürt werden kann. Öffnen Sie Ihre Sinne und erleben Sie eine Architektur, die sensibel ist, die funkelt, singt, schmeckt und duftet.

Theresie



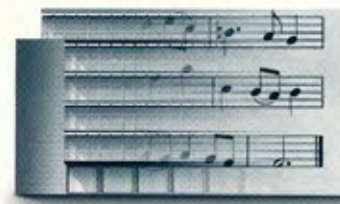
Manche Gebäude sind licht.
Die „Theresie“ funkelt.



Manche Gebäude
haben eine eigene Note.
Die „Theresie“ duftet.



Manche Gebäude
sind empfindlich.
Die „Theresie“ ist sensibel.



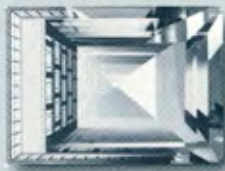
Manche Gebäude sprechen.
Die „Theresie“ singt.



Manche Gebäude
sind geschmackvoll.
Die „Theresie“ schmeckt.

Kühne Vision mit solider Planung:
Die preisgekrönte Architektur
der „Theresie“.

Sound planning married to
daring vision – the award-winning
“Theresie” architecture



**Manche Gebäude sind licht.
Die „Theresie“ funkelt.**

Viel Glas, lichtdurchflutete Atrien sowie Innenhöfe, die Helligkeit in alle Büros bringen, Sonnenstrahlen, die durch das Foyer tanzen und von den spiegelnden Fensterflächen reflektiert werden – bei der „Theresie“ verschmelzen innen und außen zu einer funkelnenden Synthese.

Als architektonisches Highlight präsentiert sich die „Theresie“ über sechs Etagen. In einem internationalen Architektenwettbewerb gewann das Kölner Büro KSP Engel und Zimmermann damit den ersten Preis.

„Theresie“ ist ein Gebäudeensemble mit insgesamt 70.000 m², bestehend aus einem herzförmigen Hauptgebäude mit rund 31.900 m² und vier Bürohäusern mit jeweils 3.500 bis 10.500 m². Hinzu kommt ein Wohnhaus mit insgesamt 50 Wohnungen, umgeben von Restaurants und Geschäften für den täglichen Bedarf. Ausreichend Parkmöglichkeiten bieten 630 Tiefgaragenplätze sowie 70 Besucherparkplätze im Außenbereich.

Jedes der Gebäude hat eine unverwechselbare Charakteristik. Unterschiedlich große Mieteinheiten von 350 bis 5.300 m² pro Etage passen sich flexibel an die Flächenbedürfnisse der Büromieter an.

Wirtschaftliche Effizienz und Vielfältigkeit bestimmen die Gestaltung der Grundrisslösungen.

Theresie



Das Gebäudeensemble „Theresie“
 "Theresie" – the group of buildings



Ihre neue Büroanschrift in den
 Häusern A – D lautet: „Theresienhöhe“

Haus A: Büros/Läden	31.900 m ²
Haus B: Büros	10.500 m ²
Haus C: Büros	6.000 m ²
Haus D: Büros	10.500 m ²
Haus E: Büros/Läden	3.500 m ²
Haus F: Wohnen/Läden	7.600 m ²

Your new office address in the
 houses A – D is: „Theresienhöhe“

House A: Offices/Shops	31,900 m ²
House B: Offices	10,500 m ²
House C: Offices	6,000 m ²
House D: Offices	10,500 m ²
House E: Offices/Shops	3,500 m ²
House F: Apartments/Shops	7,600 m ²



Exklusiv, aber nicht abgehoben.
Repräsentativ, und doch einladend:
Die Ausstattung der „Theresie“.

Exclusive without being snobbish.
Representative and yet inviting –
the “Theresie’s” furnishings.



**Manche Gebäude
haben eine eigene Note.
Die „Theresie“ duftet.**

Erlesene Materialien, edle Oberflächen und raffinierte Detaillösungen im Inneren der „Theresie“ verströmen eine Atmosphäre der Entspannung und Souveränität. Ein Hauch von Luxus liegt in der Luft. Aromatische Düfte ziehen vom gemütlichen Café im Foyer zur baumbestandenen Piazzetta, die zum Flanieren und Shoppen einlädt.

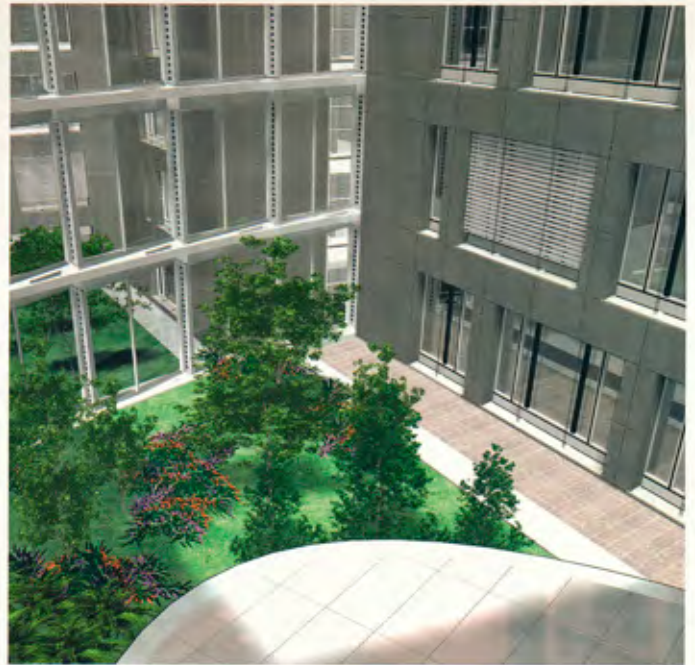
Das größte, herzförmige Gebäude wird von einer Glashülle umfasst und bietet viel Raum für ein Miteinander. In den überdachten Atrien schaffen ein großzügiges Foyer sowie eine Konferenzzone und Cafeteria ein kommunikatives Ambiente. Die Haupteinschließung erfolgt über großzügige Treppenanlagen mit zusätzlichen Rolltreppen. Zehn Aufzüge bieten kurze Wege und schnelle Verbindungen. Ein Pförtnerdienst sowie die mit Codekartenleser ausgestatteten Aufzüge sorgen für Sicherheit.

Die hochwertige Büroausstattung der „Theresie“:

- Raumhohe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Pendelleuchten schaffen hohe Lichtqualität
- Be- und Entlüftungssysteme mit unterstützender Kühlung sowie außen liegendem Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Raumklima
- Hohlraumboden für die flexible Vernetzung der Kommunikationstechnik

Weiterhin sind die Vorrichtungen für ein Betriebsrestaurant geschaffen.

Theresie



*Blick in einen Innenhof
View into a courtyard*



*Glasüberdachte Atrien im Hauptgebäude
Glass roof atrium in the main building*

Souveräner Rahmen für einen glanzvollen Auftritt: Das Interieur der „Theresie“.



Beispiel einer Mieter-Empfangszone
Example of a tenant reception zone



Aufzugsvorraum in der Etage
Elevator lobby on upper floor



Zugang zur Eingangshalle des Hauptgebäudes
Access to the entrance hall in the main building

The masterfully crafted setting
for that glamorous appearance:
the interior of the "Theresie".



Zentraler Empfang des Hauptgebäudes
Central reception in the main building



Beispiel eines Gruppenbüros
Example of a group office



Beispiel eines Einzelbüros
Example of an individual office

**Junger Stadtteil
mit gewachsener Tradition:
Die Theresienhöhe.**

**A new district in town
with a strong history.
The Theresienhöhe.**



Manche Gebäude
sind empfindlich.
Die „Theresie“ ist sensibel.

Feinsinnig fügt sich das Gebäudeensemble der „Theresie“ in die Theresienhöhe ein. Ohne aufdringlich zu sein setzt sie einen städtebaulichen Akzent und vermittelt das angenehme Gefühl, in einem neuen Stadtteil mit gewachsener Tradition zu leben.

Die Theresienwiese ist weltweit bekannt durch das jährliche Oktoberfest. Die gegenüber liegende Theresienhöhe kennt man als ehemaligen Messestandort. Die Stadt München veräußerte das 45 Hektar große Messengelände an mehrere Investoren. Ein neuer Stadtteil ist am Entstehen. Das Motto: München – kompakt, urban, grün.

Auf dem Top-Grundstück des Areals, dem ehemaligen Haupteingang der Messe, realisierte die DB Real Estate Investment GmbH als Bauherr und Investor das Projekt „Theresie“ – welcher Name liegt näher?

Mit dem Gebäudeensemble „Theresie“ ist ein urbanes Stadtquartier mit einer Kombination aus Arbeiten, Wohnen und Einkaufen am Entstehen.

Namhafte Unternehmen haben sich bereits auf der Theresienhöhe niedergelassen. Beispielsweise die Firmen GlaxoSmithKline, KPMG, Gerling Konzern und zahlreiche Beratungsgesellschaften wie z. B. BearingPoint. Das schafft Synergieeffekte.



Büroraum mit Blick über die Innenstadt
Office with a view over the city centre

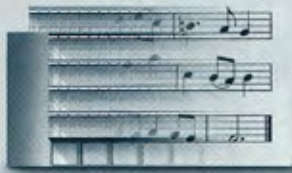
Theresie

Mitten im urbanen Leben.

In München und anderswo:
Die Lage der „Theresie“.

At the heart of the city lights.

In Munich and elsewhere.
The location of the “Theresie”.

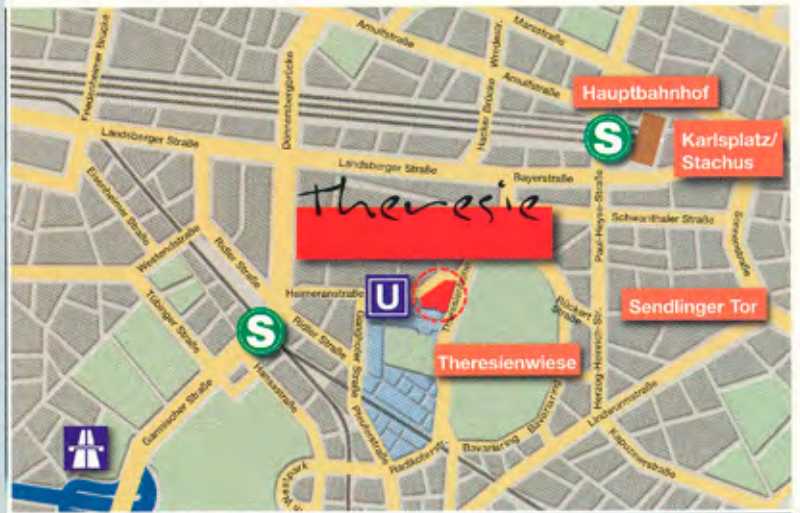


Manche Gebäude sprechen.
Die „Theresie“ singt.

Die „Theresie“ liegt im pulsierenden Herzen von München. Ihre hervorragende Verkehrsanbindung ist abgestimmt auf den Rhythmus der Großstadt. Ohne aus dem Takt zu geraten, lassen sich so Tätigkeiten innerhalb und außerhalb Münchens harmonisch miteinander verbinden.

Der unverbaubare Blick geht von der „Theresie“ über die Theresienwiese auf die Silhouette der nahe gelegenen Innenstadt. Die U-Bahn hält direkt vor der Tür, und zwei S-Bahn-Stationen liegen in fußläufiger Entfernung. Drei Minuten sind es von der „Theresie“ per U-Bahn zum Hauptbahnhof. Die Autobahn ist über den Mittleren Ring in drei Minuten zu erreichen. Und zum Flughafen fahren zwei S-Bahn-Linien in 45 Minuten.

Von dort, dem zweitgrößten Flughafen Deutschlands, gelangt man in nur einer Flugstunde in viele bedeutende Wirtschafts- und Kulturzentren Europas: beispielsweise Berlin, Frankfurt am Main, Mailand, Prag, Wien und Zürich.



Theresie

Zwei starke
Fundamente der „Theresie“:
Kompetenz und Erfahrung.

The “Theresie” rests
on two strong pillars –
expertise and experience.



Alles spricht für die „Theresie“. Was sagen Sie?

Everything speaks for “Theresie”.
What do you say?

- Innenstadtlage mit exzellenter Verkehrsanbindung
- Hervorragende Infrastruktur mit Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten
- Architektonisches Highlight
- Hohe Flexibilität durch Teilbarkeit
- Überzeugende Flächeneffizienz
- Moderne Technologie

Überzeugen Sie sich selbst
in unserem Musterbüro.

- City centre location with excellent transport connections
 - Outstanding infrastructure with residential and shopping areas
 - Architectural highlights
 - High flexibility via divisibility
 - Efficient use of space
 - Modern technology
- See for yourself in our show office.

Information und Vermietung
Information and Leasing

www.theresie.de

DB Real Estate
Deutsche Bank Group



