Flexible Working Spaces ILO

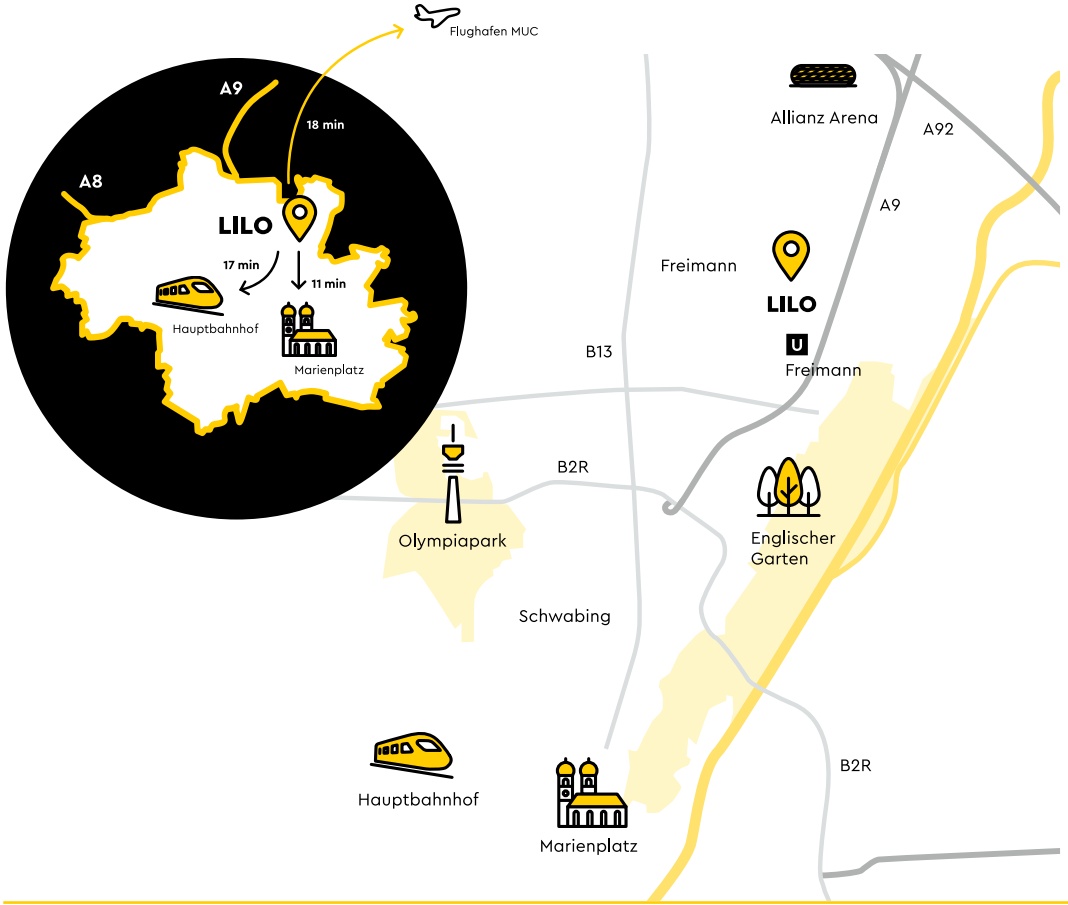


Exposé – Haus 32

Lilienthalallee 32 | 80939 München

München, Oktober 2026





Lage

LILO

Lilienthalallee 32|34|36
80939 München

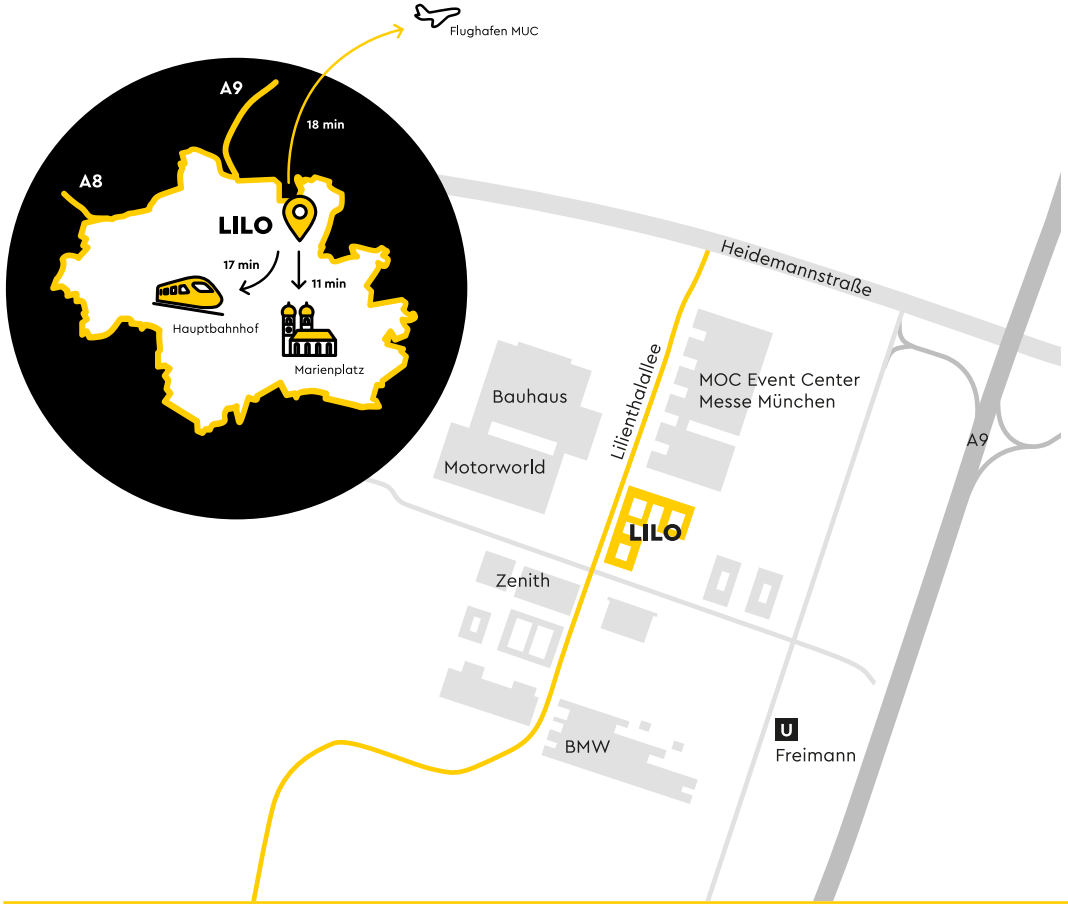
Anreise mit der U6 bis Freimann oder über die Autobahnen A92 und A9 oder die B13.

Sie können mit den Buslinien 140, 170, 178 und 180 zu uns gelangen.

In ca. 22 Minuten gelangen Sie mit dem Auto zum Flughafen München.

Den Englischen Garten und das Stadtzentrum erreicht man in wenigen Minuten.

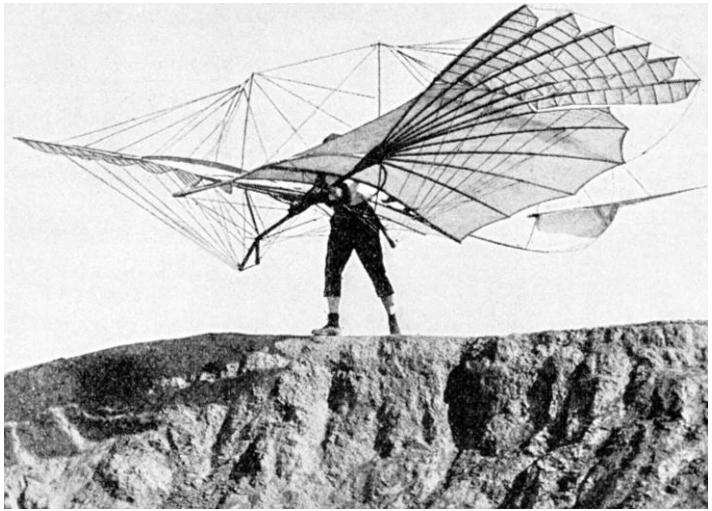
Lage



Genießen Sie im LILO die Vorzüge einer lebendigen Nachbarschaft und guter Infrastruktur:

- Die Motorworld mit Hotels, Restaurants, Bäckereien
- Zenith und MOC mit Kunst, Kultur und Messe-Events
- Optimale Erreichbarkeit und gute Verkehrsanbindung

Pioniergeist trifft neue Arbeitswelt.



Mit LILO zieht Pioniergeist in die Lilienthalallee. Die flexiblen Working-Spaces richten sich an Unternehmen, die durchstarten wollen – vom Start-up bis zum Großunternehmen.

Inspirierender Freiraum, skalierbare Flächen und umfassender Service schaffen die Grundlage dafür, dass Ideen Wirklichkeit werden – ganz im Sinne des Visionärs Otto Lilienthal.

LILO Spaces
Raumangebot für volle Flexibilität

READY



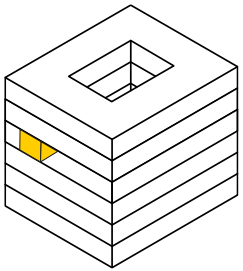


OFFICE

MEET

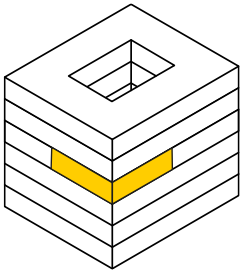


Maximal Variabel
Mietflächen vom Raum bis zum ganzen Haus



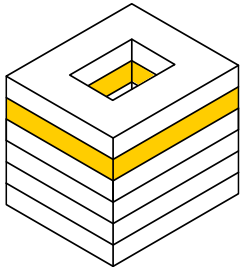
ROOM

- **S** 15 qm
- **M** 30 qm
- **L** 60 qm



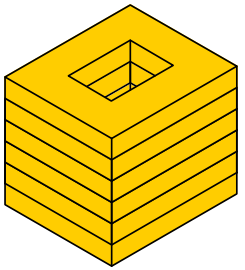
SECTION

- Ab 500 qm

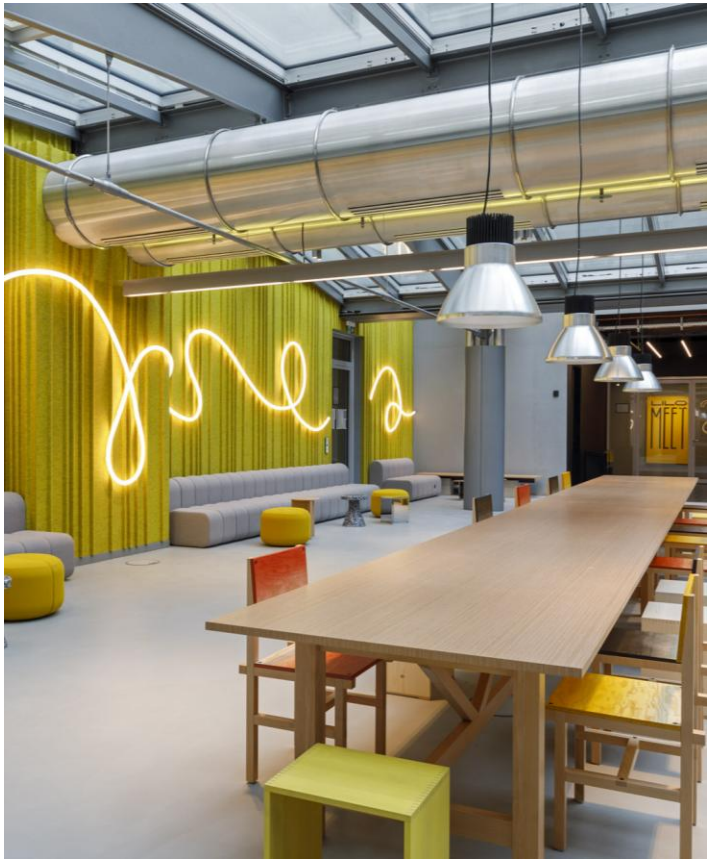


FLOOR

- Ab 2.000 qm



HOUSE

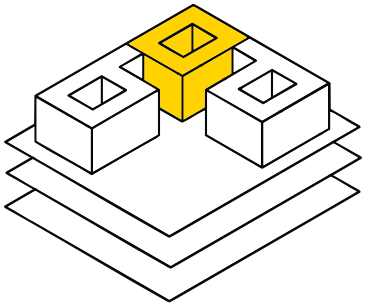


Hello LILO
Fullservice inklusive

Herzlich willkommen!

Das LILO Team begrüßt Mieter und Gäste am Empfang in Haus 34 persönlich und ist mit vielen Service-Angeboten von Montag bis Freitag für sie da.

- Empfang & Lobby
- Community Spaces
- Meeting Spaces
- Dachterrasse
- Arbeitsgarten
- LILO Kitchen
- LILO Gallery



Auf einen Blick
Facts zum Gebäude – Haus 32

Baujahr:
- 2002

Objektzustand:
- Gut
- Sanierung – Work in progress

Etagenanzahl:
- 2 Untergeschosse
- EG
- 6 Obergeschosse

Heizungsart:
- Fernwärme

Parkmöglichkeit:
- Tiefgarage
- Außenparkplatz

Nutzung:
- Bürogebäude



Auf einen Blick
Facts zur Mietfläche – Haus 32

Mietfläche gesamt:

- ca. 14.750 m²

BGF nach DIN 277 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsfläche

Etagen:

- EG
- 1.-6. OG

Raumaufteilung:

- Eingangsfoyer
- Einzelbüros
- Großraumbüros
- Meeting- und Gemeinschaftsräume

Zugang:

- direkt und barrierefrei
- Treppenhäuser und Personenaufzüge

Ausrichtung:

- Nord
- Ost
- Süd
- West



LILO OFFICE
Hochwertig ausgestattet. Einfach individualisierbar.



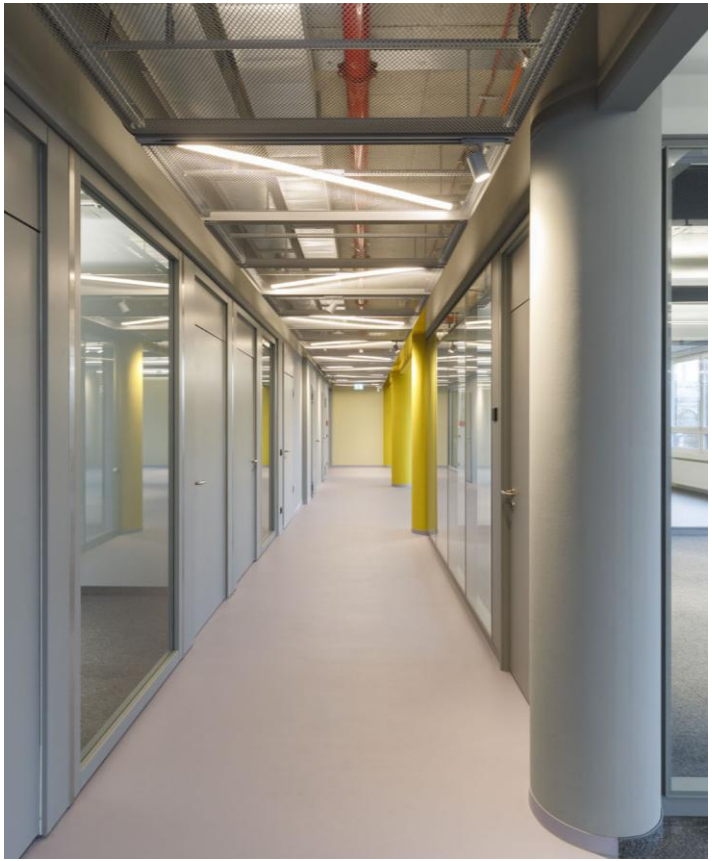
- Ihr LILO OFFICE ist von Anfang an hochwertig und funktional ausgestattet.
- Für individuelle Anforderungen lässt sich der Standard einfach durch vorkonfigurierte Add-ons ergänzen.
- So entsteht ein OFFICE, das zu Ihrem Unternehmen passt – schnell, transparent, ohne aufwendige Ausbauplanung und mit kurzen Laufzeiten ab 3 Jahren.

Auf einen Blick
Standardausbau der Mietfläche

Alles da für einen schnellen Start.

Neue Einbauküche, Besprechungsraum, Fokus- und Einzelräume, kernsanierte WCs mit Zu- und Abluftanlage, Akustiksegel mit flexibler Beleuchtung und auf Wunsch Corporate-Farbe im Eingangsbereich.

- Decke: offene Betondecke mit technischen Installationen, im Industrial Style
- Deckenlast: 4,9 kN/m² im EG und 1.OG
- Boden: Doppelboden in Büros und Fluren
- Bodenbelag: Kugelgarnteppich, Linoleum und Fliesen
- Fenster: schalldichte Doppelglasfenster
- Sonnenschutz: automat. Raffstore Jalousien, innenliegender Blendschutz
- Fassade: Edelstahl-/Glasfassade
- Heizung: Heizkörper
- Beleuchtung: LED-Leuchtspots mit Schienensystem
- EDV: Verkabelung über Bodentanks zu Etagenverteilerräumen



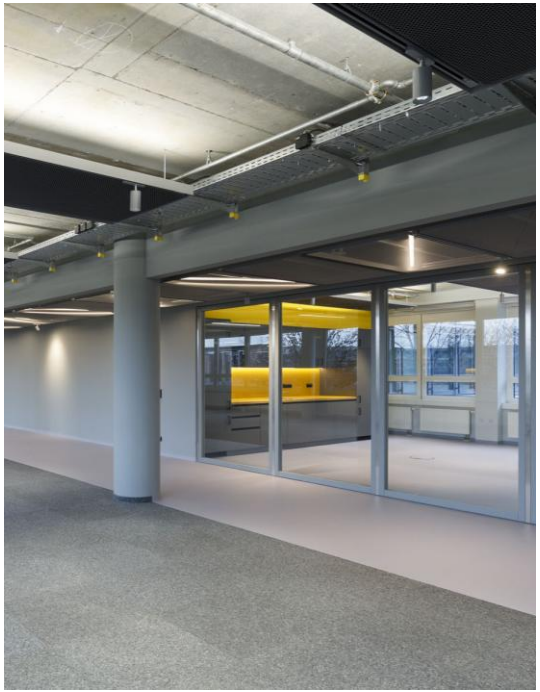
ADD-ONS
Auswählen statt Ausbau planen

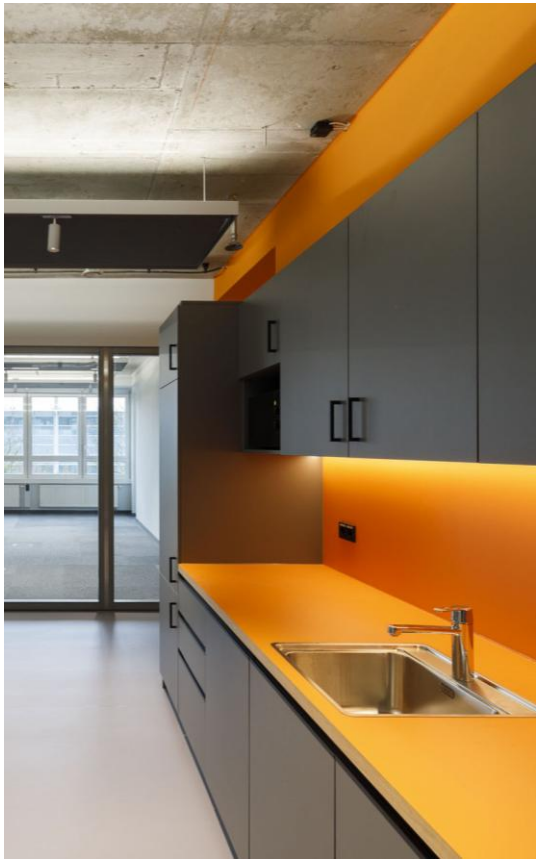
Mit vorkonfigurierten Add-ons (wie Kühlung, Zwischenwände, Boden, EDV-Ausstattung / Datendosen, Beleuchtung Deckenpaneel) lässt sich Ihr OFFICE unkompliziert an individuelle Anforderungen anpassen. Sie wählen, was Sie brauchen – LILO kümmert sich um die Umsetzung.

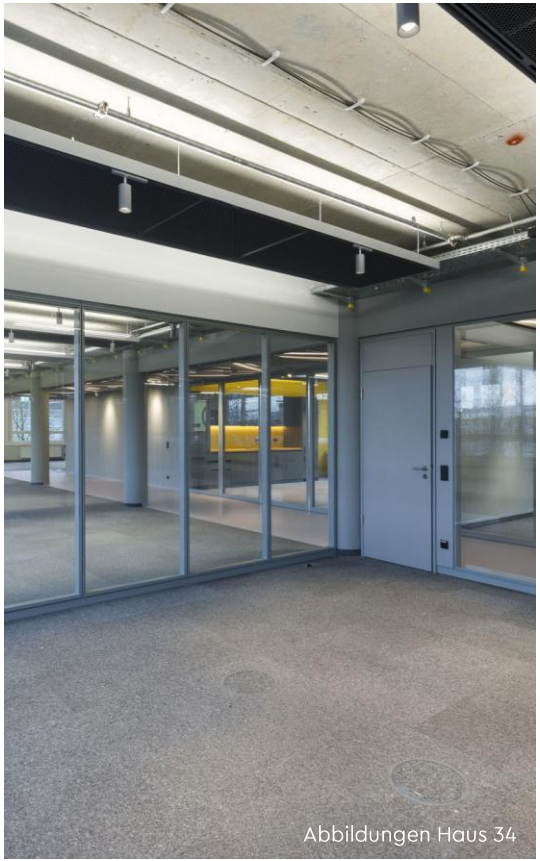
Ihre Vorteile:

- **Schnell verfügbar**
  Standardisierte Lösungen verkürzen Planung und Umsetzung.
- **Einfach entscheiden**
  Keine komplizierte Baubeschreibung, keine aufwendige Ausbauplanung.
- **Transparent kalkulieren**
  Add-ons werden als monatliche Zusatzmiete abgerechnet.
- **Flexibel bleiben**
  Mindestlaufzeit ab 3 Jahren. Bei längeren Laufzeiten ab 5 Jahren können zusätzliche wirtschaftliche Vorteile vereinbart werden.
- **Noch individueller? Geht auch.**
  Über die Add-ons hinaus sind individuelle Ausstattungswünsche selbstverständlich möglich – mit entsprechend längeren Vorlauf- und Mietlaufzeiten.

Impressionen
Standardausbau







Abbildungen Haus 34

Impressionen
Standardausbau





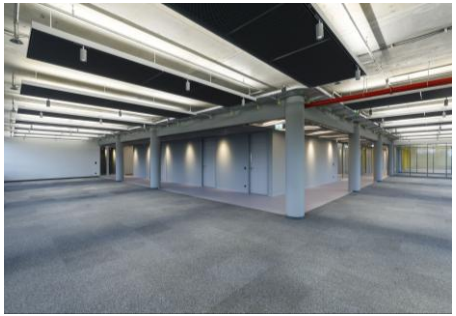




Abbildungen Haus 34

Impressionen
Standardausbau







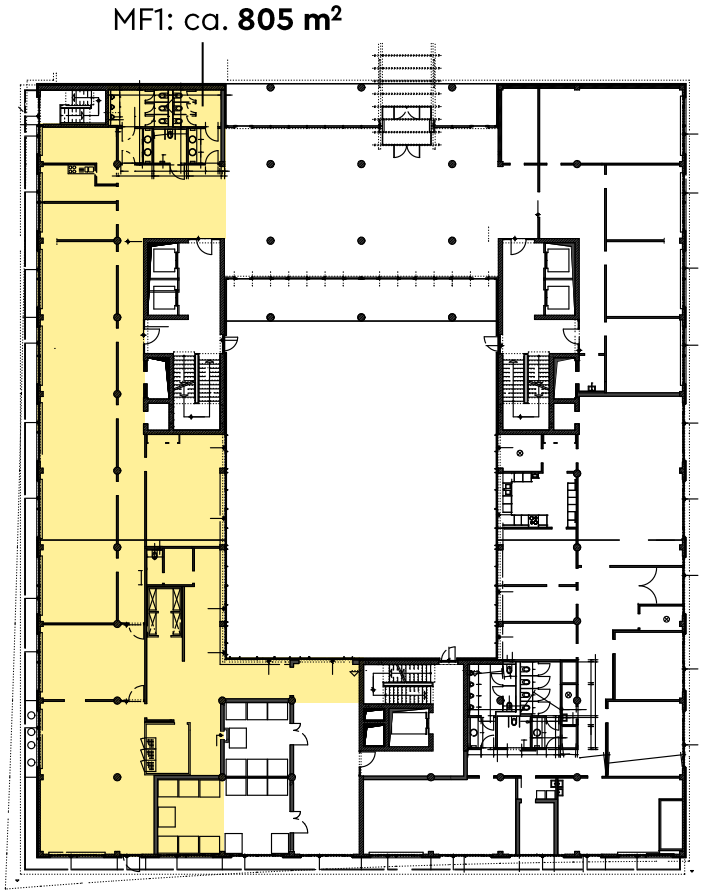
Abbildungen Haus 34



Grundriss
Erdgeschoss – Haus 32

Mietfläche 1*1

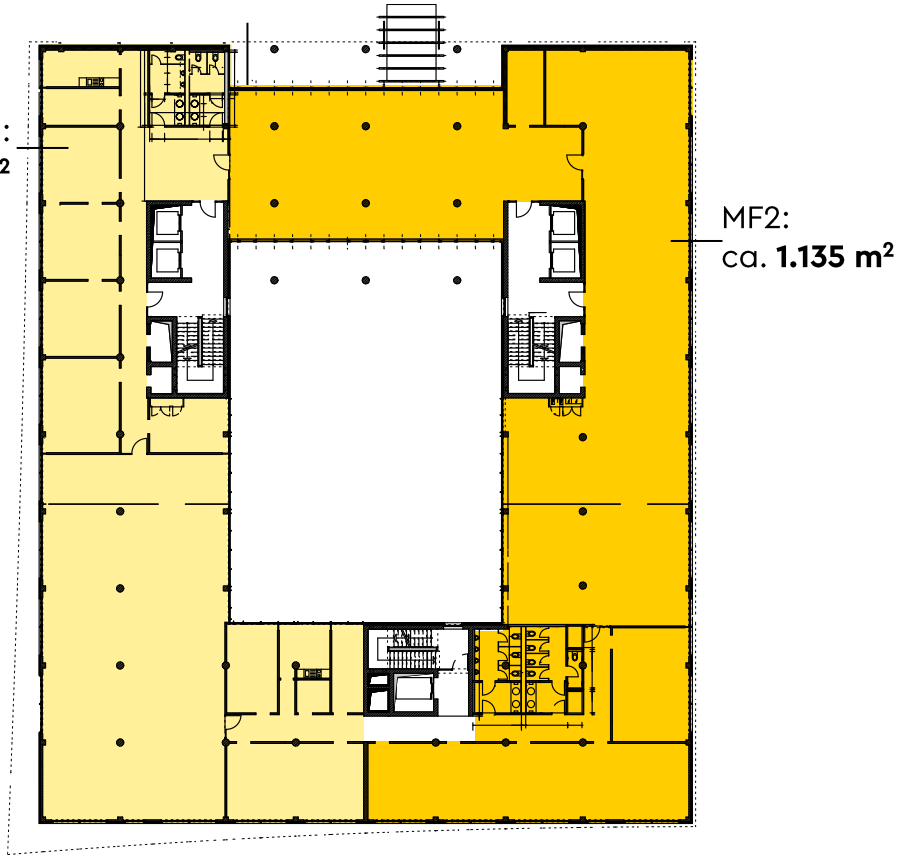
- ca. 805 m²
- Miete absolut: 14.220,00 €*2
- Miete pro m²: 17,70 €*2



*1 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen

*2 monatlich netto kalt zzgl. USt. (Standardausbau)

Grundriss
1. Obergeschoss – Haus 32



Mietfläche 1*1

- ca. 950 m²
- Miete absolut: 16.830,00 €*2
- Miete pro m²: 17,70 €*2

Mietfläche 2*1

- ca. 1.135 m²
- Miete absolut: 20.080,00 €*2
- Miete pro m²: 17,70 €*2

*1 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen

*2 monatlich netto kalt zzgl. USt. (Standardausbau)

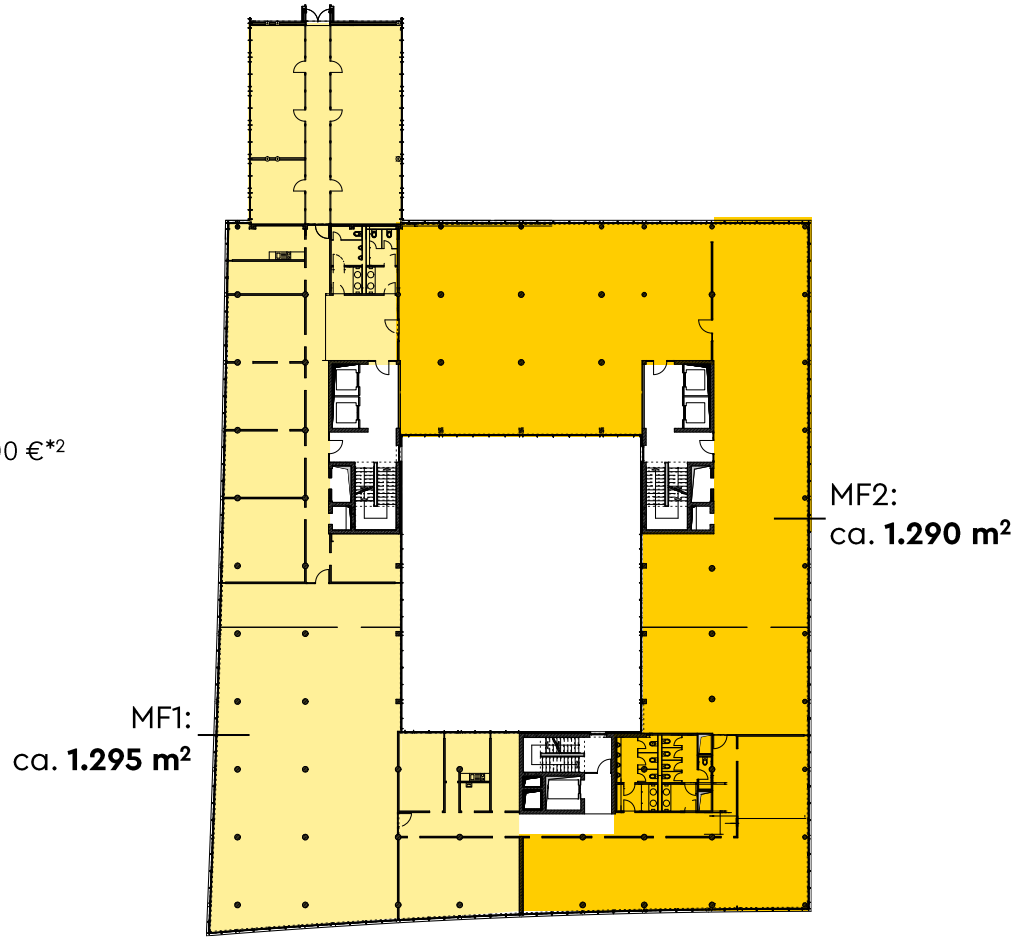
Grundriss
2.-4. Obergeschoss – Haus 32

Mietfläche 1*1

- ca. 1.295 m²
- Miete absolut: 24.210,00 €*2
- Miete pro m²: 18,70 €*2

Mietfläche 2*1

- ca. 1.290 m²
- Miete absolut: 24.130,00 €*2
- Miete pro m²: 18,70 €*2



*1 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen

*2 monatlich netto kalt zzgl. USt. (Standardausbau)

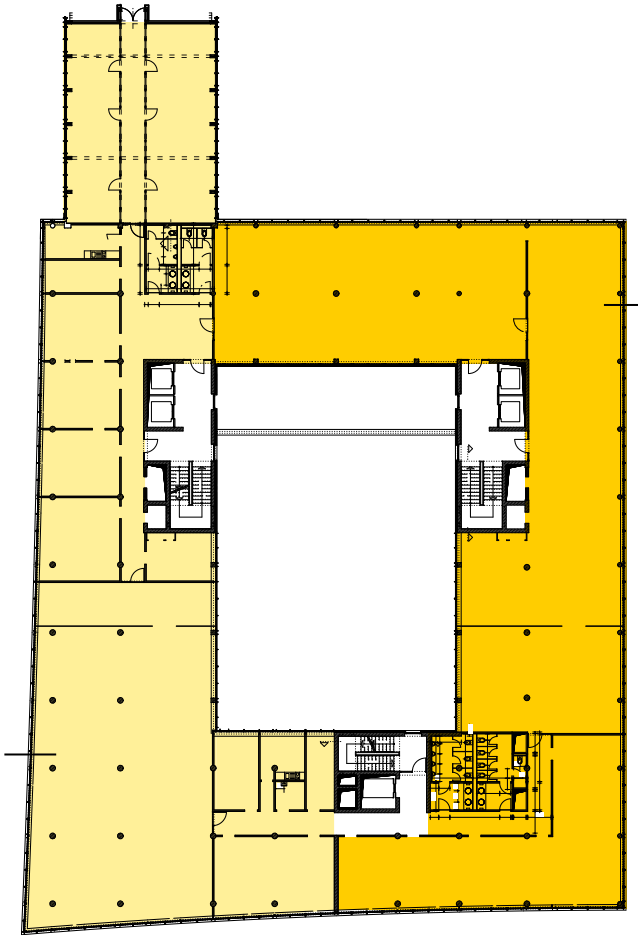
Grundriss
5. Obergeschoss – Haus 32

Mietfläche 1*1

- ca. 1.295 m²
- Miete absolut: 25.500,00 €*2
- Miete pro m²: 19,70 €*2

Mietfläche 2*1

- ca. 1.160 m²
- Miete absolut: 22.890,00 €*2
- Miete pro m²: 19,70 €*2



*1 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen

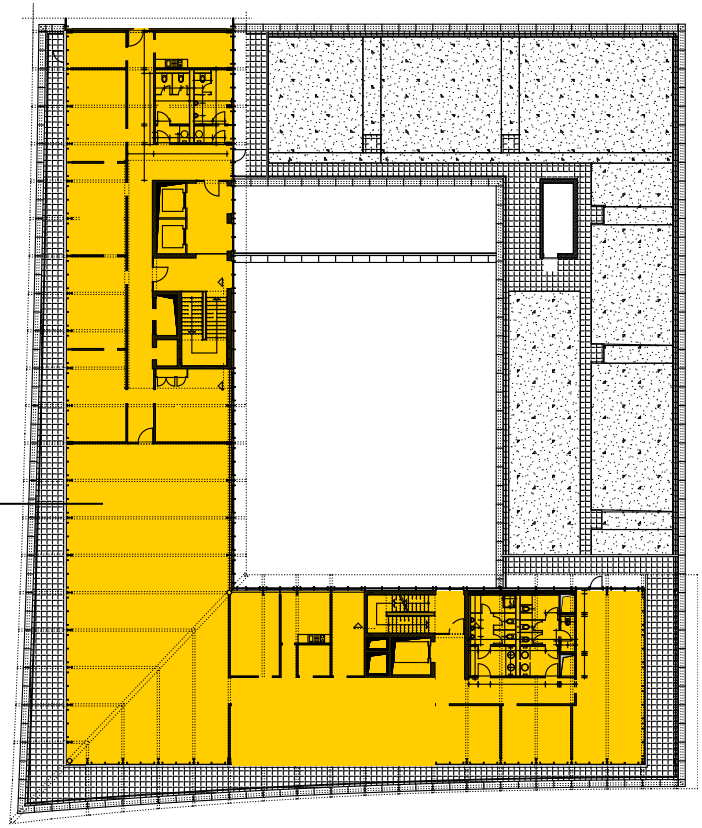
*2 monatlich netto kalt zzgl. USt. (Standardausbau)

Grundriss
6. Obergeschoss – Haus 32

Mietfläche 1*1

- ca. 1.390 m²
- Miete absolut: 27.380,00 €*2
- Miete pro m²: 19,70 €*2

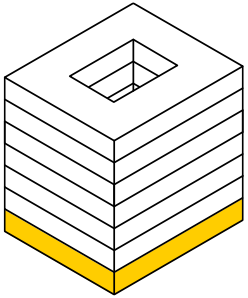
MF1:
ca. **1.390 m²**



*1 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen

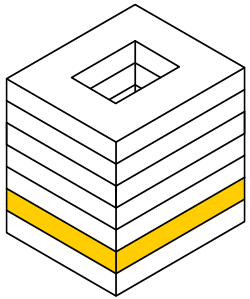
*2 monatlich netto kalt zzgl. USt. (Standardausbau)

Angebot
komplette Geschosse – Haus 32



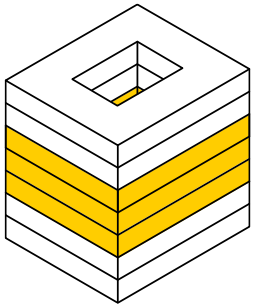
Erdgeschoss

- ca. 805 m² *1
- Miete absolut: 14.220,00 €*2



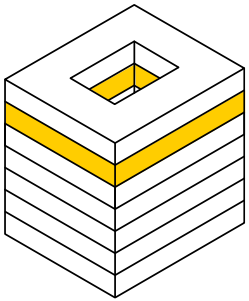
1. Obergeschoss

- ca. 2.085 m² *1
- Miete absolut: 36.910,00 €*2



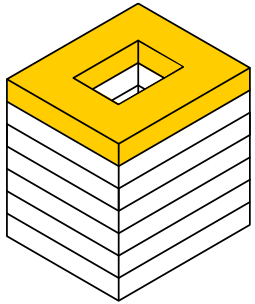
2.-4. Obergeschoss

- ca. 2.585 m² *1 je Geschoss
- Miete absolut je Geschoss: 48.340,00 €*2



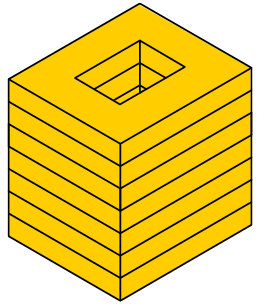
5. Obergeschoss

- ca. 2.460 m² *1
- Miete absolut: 48.390,00 €*2



6. Obergeschoss

- ca. 1.390 m² *1
- Miete absolut: 27.380,00 €*2



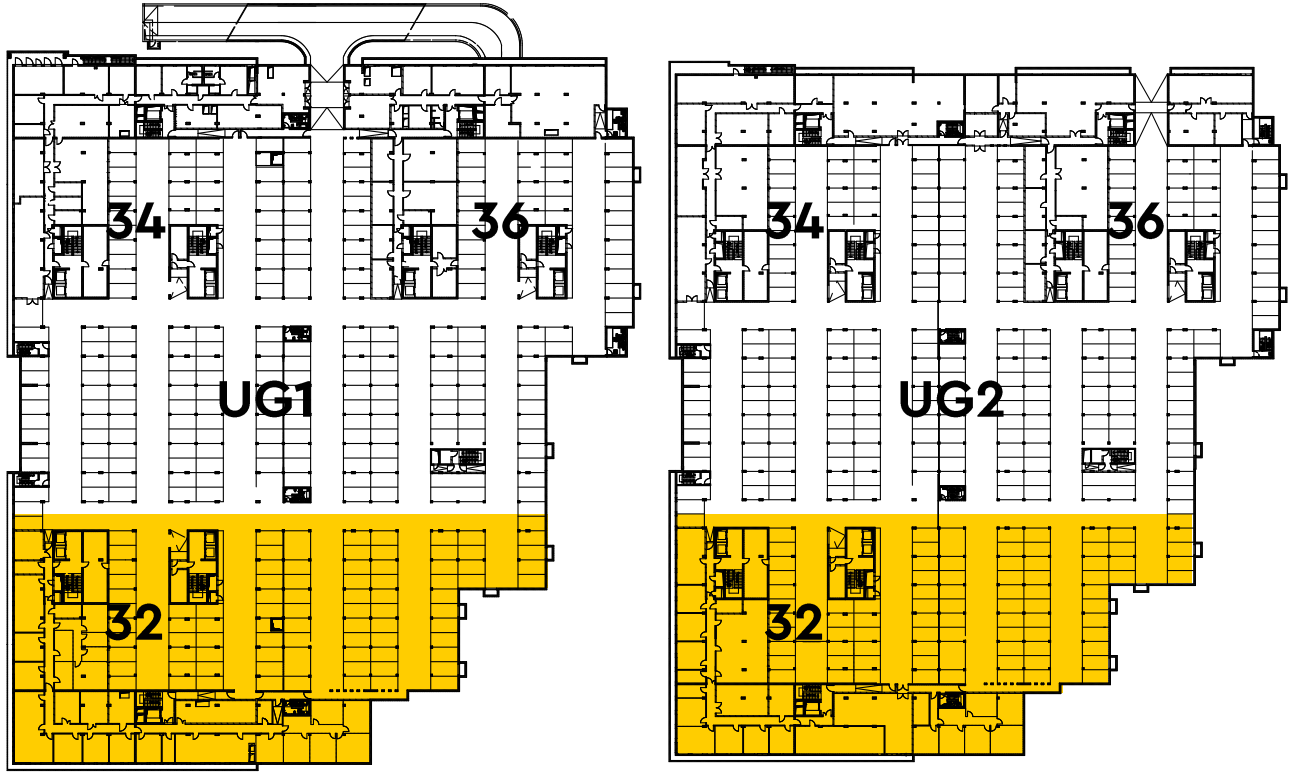
Alle zusammen

- ca. 14.495 m² *1
- Miete absolut: 271.920,00 €*2

*1 inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen / *2 monatlich netto kalt zzgl. USt. (Standardausbau)

Grundriss 1. und 2. Untergeschoss
Haus 32/34/36

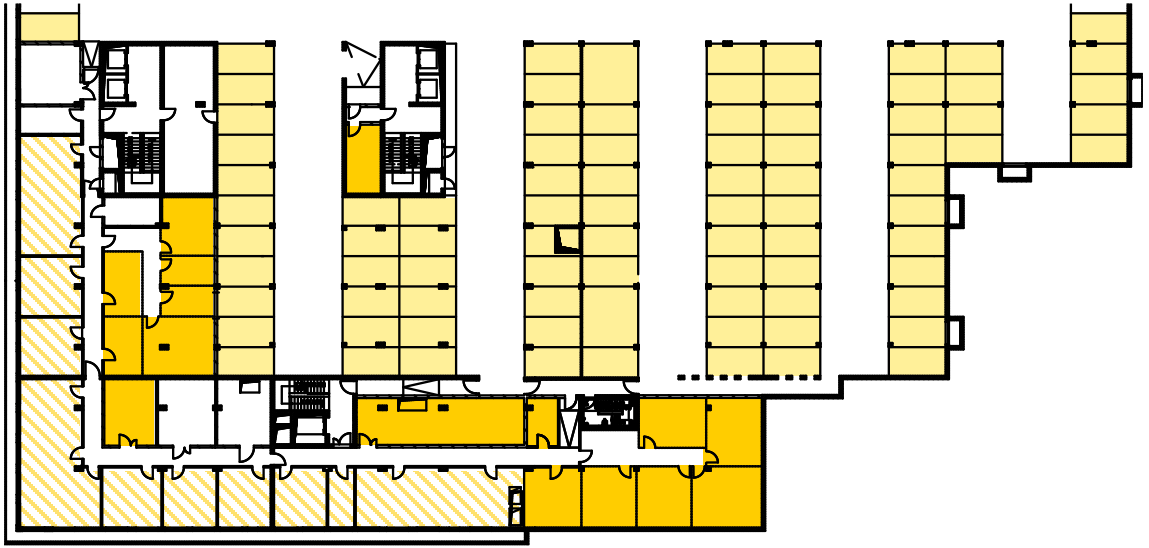
- 621 Stellplätze
  (1. UG: 308, 2. UG: 313)
- E-Ladesäulen
- UG-Mietflächen in Haus 32 verfügbar:
  - Werkstattflächen
  - Mieterkeller
  - Projektflächen



Grundriss 1. Untergeschoss
Haus 32

- Tiefgaragenstellplätze
- Mieterkeller
- Projektflächen

Mieterkeller und Projektflächen
in verschiedenen Größen verfügbar:
- von 6 bis 240 m²
- 9,00 €/m²*

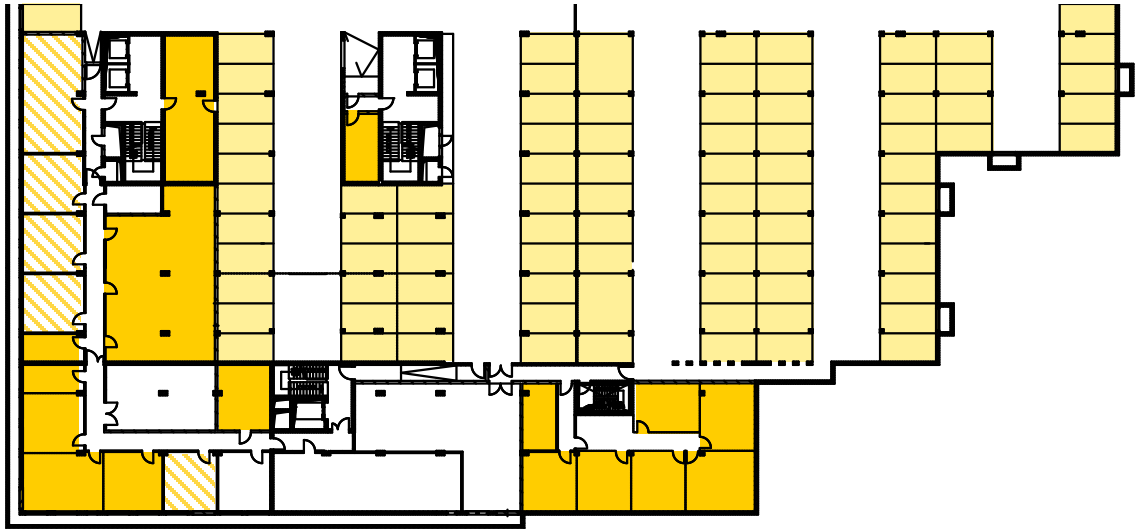


*monatlich netto kalt zzgl. USt.

Grundriss 2. Untergeschoss
Haus 32

- Tiefgaragenstellplätze
- Mieterkeller
- Werkstattflächen

Mieterkeller und Werkstattflächen
in verschiedenen Größen verfügbar:
- von 6 bis 240 m²
- 9,00 €/m²*



*monatlich netto kalt zzgl. USt.

Mietkonditionen

Mietfläche Büro- und Gewerbeflächen	EG	1. OG	
	MF1	MF1	MF2
Mietfläche (inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen)	805 m²	950 m²	1.135 m²
Netto-Miete	**14.220,00 €**	**16.830,00 €**	**20.080,00 €**
PM-Fee (2,5%)	355,50 €	420,75 €	502,00 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten	2.820,00 €	3.330,00 €	3.980,00 €
TG-Stellplatz	auf Anfrage		
Zwischensumme (netto)	**17.395,50 €**	**20.580,75 €**	**24.562,00 €**
zzgl. gesetzl. USt. (derzeit 19%)	3.305,15 €	3.910,34 €	4.666,78 €
Gesamtmiete (brutto)*	**20.700,65 €**	**24.491,09 €**	**29.228,78 €**
Kaution	3-6 Monatsmieten		
Mietpreisentwicklung	Staffelmiete/Indexvereinbarung		
Bezugstermin	ab sofort oder nach Absprache		

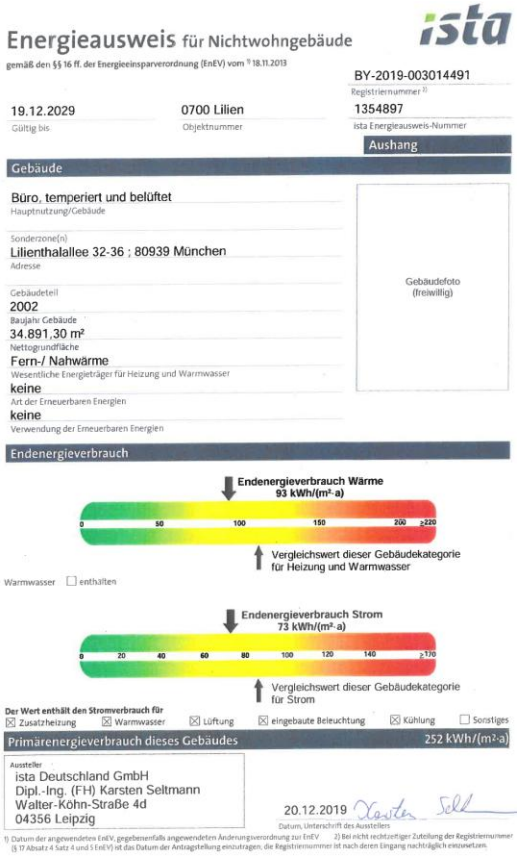
* Standardausbau

Mietkonditionen

Mietfläche Büro- und Gewerbeflächen	2.-4. OG		5. OG		6. OG
	MF1	**MF2**	**MF1**	**MF2**	**MF1**
Mietfläche (inkl. anteiliger Allgemein- und Gemeinschaftsflächen)	1.295 m²	1.290 m²	1.295 m²	1.160 m²	1.390 m²
Netto-Miete	**24.210,00 €**	**24.130,00 €**	**25.500,00 €**	**22.890,00 €**	**27.380,00 €**
PM-Fee (2,5%)	605,25 €	603,25 €	637,50 €	572,25 €	684,50 €
Vorauszahlung Betriebs- und Heizkosten	4.540,00 €	4.520,00 €	4.530,00 €	4.070,00 €	4.870,00 €
TG-Stellplatz	auf Anfrage				
Zwischensumme (netto)	**29.355,25 €**	**29.253,25 €**	**30.667,50 €**	**27.532,25 €**	**32.934,50 €**
zzgl. gesetzl. USt. (derzeit 19%)	5.577,50 €	5.558,12 €	5.826,83 €	5.231,13 €	6.257,56 €
Gesamtmiete (brutto)*	**34.932,75 €**	**34.811,37 €**	**36.494,33 €**	**32.763,38 €**	**39.192,06 €**
Kaution	3-6 Monatsmieten				
Mietpreisentwicklung	Staffelmiete/Indexvereinbarung				
Bezugstermin	ab sofort oder nach Absprache				

* Standardausbau

Energieausweis



Energieausweis für Nichtwohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1) 18.11.2013

BY-2019-003014491
Registriernummer 2)

19.12.2029	0700 Lilien	1354897
Gültig bis	Objektnummer	ista Energieausweis-Nummer

Aushang

Gebäude

Büro, temperiert und belüftet
Hauptnutzung/Gebäude

Sonderzone(n)
Lilienthalallee 32-36 ; 80939 München
Adresse

Gebäudefoto (freiwillig)

Gebäudeteil
2002
Baujahr Gebäude
34.891,30 m²
Nettogrundfläche
Fern-/ Nahwärme
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser
keine
Art der Erneuerbaren Energien
keine
Verwendung der Erneuerbaren Energien

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
93 kWh/(m²·a)

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | ≥220

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser

Warmwasser ☐ enthalten

Endenergieverbrauch Strom
73 kWh/(m²·a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | ≥170

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom

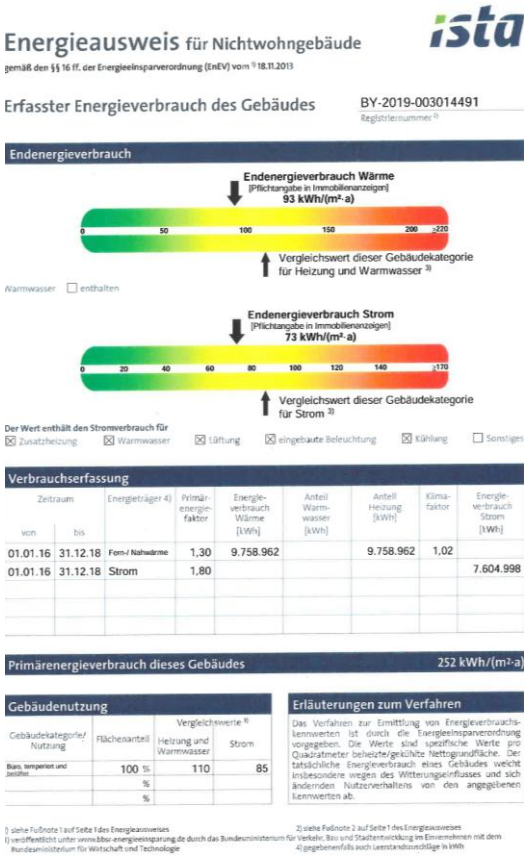
Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☒ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☒ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☐ Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 252 kWh/(m²·a)

Aussteller
ista Deutschland GmbH
Dipl.-Ing. (FH) Karsten Seltmann
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

20.12.2019
Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.



Energieausweis für Nichtwohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1) 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2019-003014491
Registriernummer 2)

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
93 kWh/(m²·a)

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | ≥220

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser 3)

Warmwasser ☐ enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
73 kWh/(m²·a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | ≥170

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom 3)

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☒ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☒ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger 4)	Primärenergiefaktor	Endenergieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Endenergieverbrauch Strom [kWh]
01.01.16	31.12.18	Fern-/ Nahwärme	1,30	9.758.962		9.758.962	1,02	
01.01.16	31.12.18	Strom	1,80					7.604.998

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 252 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte 3) Heizung und Warmwasser	Vergleichswerte 3) Strom
Büro, temperiert und belüftet	100 %	110	85
	%		
	%		

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3) veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie
4) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

LILO

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

LILO
Lilienthalallee 32|34|36
80939 München
www.lilo-space.de

Vermietung
+49 89 215871-0
office@lilo-space.de

Bildnachweise: Integral Axel Steinberger Zürich GmbH, Olufemi Moser Architekten GmbH, Independent Light GmbH

Agentur: www.brand-david.com

Verantwortlich für den Inhalt: GVG Immobilien Service GmbH

Disclaimer: Die Informationen in diesem Dokument stellen kein vertragliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

© 2026, Alle Rechte vorbehalten

