EIN
NEUER
GIPFEL
IN BERLIN
Darwinstraße 1-5, Berlin Charlottenburg
AERA

IM NEUEN BÜROHIMMEL ÜBER BERLIN

URBANITÄT TRIFFT NATURNÄHE IN AUSSERGEWÖHNLICHER ARCHITEKTUR

AERA entstand als 8-geschossiger, gestufter Baukörper, dessen Etagen durch eine seitlich geführte, vertikale Parklandschaft miteinander verbunden sind. Der Weg nach oben führt über begrünte Ebenen bis zur Spitze des Gebäudes, wo sich der Blick frei über die Spree und die Stadt öffnet.

Innen entfalten sich Arbeitsflächen mit einer klaren, konzentrierten Atmosphäre, außen entsteht eine Folge offener Bereiche, die den Baukörper harmonisch in den Stadtraum führen.

Die Kombination aus urbanem Standort, landschaftlichen Ebenen und prägnanten Aussichtspunkten macht das AERA zu einem besonderen Ort auf der Mierendorff-Insel.

INHALT

34 TALK
Kontaktieren Sie uns

27 FLOORS
Grundrisse und Stackingplan

23 WALK
Entdecken Sie die Mierendorff-Insel

17 AREA
Lage, Umgebung und Nachbarschaft

10 WORK
Etagen und Ausstattung

05 AERA
Key Facts, Fassade, Dachpark

02 INTRO
Im neuen Bürohimmel über Berlin

ENTDECKUNGEN JENSEITS AUSGETRETENER BÜROPFADE

DIS COVER A E RA

In markanter Wasserlage am Spreeufer

KEY FACTS 06
FASSADE 07
* DACHPARK 08
NACHHALTIGKEIT 09

KEY FACTS

Innere und äußere Werte des Bürogebäudes AERA in der Darwinstraße 1, direkt am Spreebord in Berlin-West.

Sie vermitteln nur einen ersten Eindruck, denn es gibt weit mehr zu entdecken – im Gebäude selbst ebenso wie im charmanten Kiez der nachhaltigen, citynahen Mierendorff-Insel.

12.168 m²
MIETFLÄCHE

Bis zu 2.000 m² auf einer Ebene, teilbar ab 400 m².

NUR 30 m
ZUM SPREEUFER

An der südlichen Spitze der Mierendorff-Insel unmittelbar am Spreebord und an der Röntgenbrücke gelegen.

8
ETAGEN

Flexibel nutzbar für unterschiedlichste Raumkonzepte – auf Wunsch Unterstützung bei Planung und Umsetzung.

2.200 m²
DACHPARK

Mit Sky-Tribüne, Panoramaplateau und individuellen Sitz-/Tischgruppen.

5 m PANORAMA-VERGLASUNG

Mit vollisoliertem Schallschutzglas und öffenbaren Frischluft-Kassetten.

ÜBER 1 km
FENSTERSITZBANK

Aus massivem Holz auf allen Etagen – für Mitarbeiteraustausch und Kunden-Calls mit Weitblick.

BARRIEREFREI
IN HAUS UND PARK

Uneingeschränkter Zugang zu allen Wegen, Räumen und Angeboten.

360°
RUNDUMBLICK

Empfohlen für Strategiegespräche, Sundowner und die Entdeckung persönlicher Entwicklungsperspektiven.

MEHR TRANS PARENZ IM OFFICE

Das AERA in bester Uferlage ist ein klar strukturierter Neubau auf einem ehemaligen Kraftwerksgelände. Transparente Fassaden und Zugänge ins Freie lassen die Arbeitswelt mit dem umgebenden Natur- und Stadtraum verschmelzen.

Die Ausblicke prägen das Gebäude ebenso wie seine Materialien. Die Etagen liegen leicht zurückversetzt über der Spree; man arbeitet mit weiter Sicht und fern vom Geräuschpegel der Stadt. Innen entsteht so eine feine Abfolge aus Licht, Distanz und Konzentration – ein stiller Gegenpool zum städtischen Umfeld.

Grüntuch Ernst
Architekten

Das Projekt steht für eine neue Ästhetik der Nachhaltigkeit und Interaktion. Die positive Energie des Wandels und eine neue aufregende Idee von Urbanität haben sich hier manifestiert.

Zum Architekten-Interview auf der Website:

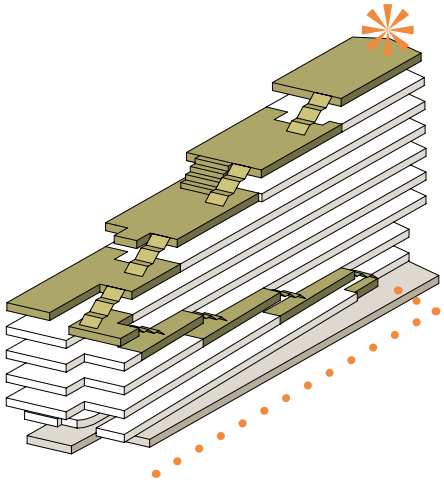
aera.berlin/themen/architektur

DER MASSSTAB NACH HALTIGER ÄSTHETIK

Beim Aufstieg durch die gestaffelten Ebenen des AERA verändern sich kontinuierlich die Sichtbezüge auf Gebäude, Dachpark und Stadt. Die Architektur öffnet den Raum in alle Richtungen, verbindet wie selbstverständlich die Innen- und Aussenbereiche.

Freiraum bedeutet für die Menschen im AERA, Arbeitsabläufe flexibel zu gestalten: ein Schritt auf die Terrasse für einen Moment der Klarheit oder ein Meeting im weitläufigen Dachpark.

Die Vielfalt der Außenräume unterstützt fokussiertes Arbeiten und schafft die nötige Ruhe für Austausch und Entwicklung.



Hoch

Höher

Am höchsten

Capatti Staubach
Landschaftsarchitekten

Den komplexen Außenbereich des AERA haben die Landschaftsarchitekten als eigenes Ökosystem im urbanen Raum angelegt – in der Anmutung eines grünen „Charlottenbergs“

NACH HALTIG LEBEN & ARBEITEN

nachhaltige mierendorff-INSEL

Das Bürogebäude AERA nimmt auf der Mierendorff-Insel – der „Green Island“ – eine Vorreiterrolle ein.

Es steht für ein Konzept messbarer Nachhaltigkeit, das sich von der Tiefgarage bis zum Gipfel konsequent fortsetzt.

ENERGIE EFFIZIENZ

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in modernste Raumlufttechnik.

ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- und Energie-überwachung.

NATURNAHER AUFSTIEG

Mit rund 180 Stufen, als begehbarer Park gestaltet und mit direktem Zugang zum Dachgarten.

5 BAUM- UND 25 PFLANZENARTEN

Darunter Pinien, Zierkirschen, Ahorn, Eichen und Ölweiden sowie viel Biodiversität dazwischen.

SMART PARKING

Individuelles und nutzerorientiertes Parkraum-management mit Kennzeichenerkennung.

ESG AUDITS

Global agierende ESG-Experten unterstützen mit Waste-, Water- und Electricity-Audits bei der Entwicklung eines Geschäftsenergieplans.

DGNB

ZERTIFIZIERTE NACHHALTIGKEIT

DGNB Platin zertifiziert für nachhaltige Bürogebäude.

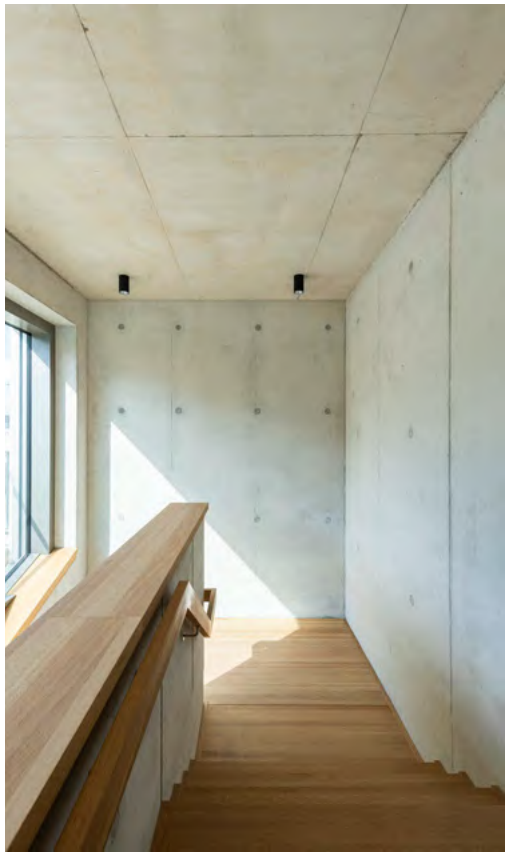
BACK TO OFFICE

WORK

Entrée des AERA in der Darwinstraße 1

LOBBY 11
OFFICE 12
RAUMPLANUNG 15

DIE ERSTE ADRESSE FÜR NEUES ARBEITEN



AERA – die Hausnummer 1. Und das zu Recht. Schon beim Betreten des weitläufigen Foyers wird spürbar, was dieses Gebäude ausmacht: Der Übergang vom lebendigen Kiez in konzentriertes Arbeiten gelingt hier mit beeindruckender Leichtigkeit.

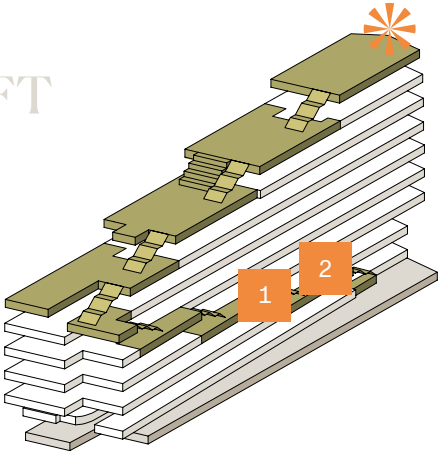
PRÄZISE IM DETAIL

Die Architektur wird von präzise gesetzten Details getragen.

Raumhöhen von über drei Metern und fünf Meter lange Panoramafenster eröffnen den Blick. Durchgehende Fensterbänke laden zu spontanen Begegnungen und Denkpausen ein. Außenliegende Verschattung, Frischluftkassetten sowie Heiz- und Kühldecken sorgen für ein angenehmes Raumklima.

So wird AERA zu dem Ort, der funktional überzeugt und zugleich inspiriert.

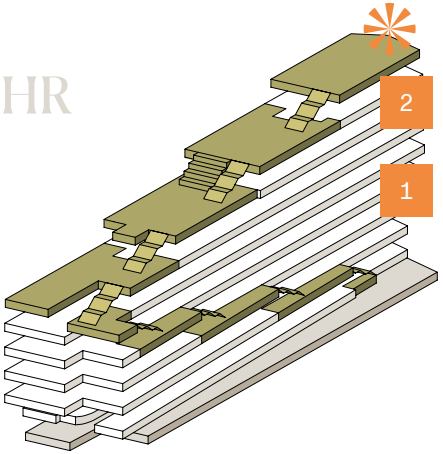
DESIGN SCHAFFT IMPULSE



AERA versteht sich als Impulsgeber eines innovativen Quartiers und übersetzt diesen Anspruch in Räume, die Arbeiten erlebbar machen.

Großzügige Sichtachsen, flexible Arbeits- und Meetingbereiche und subtile Übergänge ins Freie schaffen eine Atmosphäre, in der Licht, Weite und Bewegung ständig neue Perspektiven eröffnen.

ZUKUNFT MIT MEHR LICHT



Großzügige Fenstersitzbänke entlang der Glasfassaden öffnen den Blick und zeigen die Offenheit und Naturverbundenheit des Hauses. AERA wird zum stillen Aussichtspunkt über der Stadt; die Räume orientieren sich zur Spree, der Blick gleitet weit.

Arbeiten mit Distanz zum Trubel – mitten in Berlin, aber nicht im Lärm Berlins. Die Etagen geben Ruhe, ohne sich abzukapseln: ein Ort für Konzentration, Klarheit und Ausblick, während draußen die Stadt weiterläuft.

Hier entstehen Ideen für morgen: Kreativität, Energie, Mobilität, Nachhaltigkeit, Forschung, Scale-up, IT und KI – vieles ist hier denkbar und entwickelbar.

ETAGEN DER VIELFALT

Ein guter Workspace entsteht, wenn man die Menschen versteht, die ihn nutzen – mit ihren unterschiedlichen Profilen und Bedürfnissen.

Eine kluge Raumplanung orientiert sich am Wohlbefinden der Nutzer und schafft ein komfortables, gesundes Arbeitsumfeld.

1

DER NOMADE

Ich nutze verschiedene Arbeitsplätze und arbeite selten an einem festen Ort. Ideen brauchen Bewegung, Begegnung und neue Perspektiven – davon gibt es im AERA mehr als genug.

2

DER DAUERCAMPER

Ich arbeite meist an einem festen Platz und nutze selten andere Orte im Haus. Die Ästhetik und Naturnähe des AERA wirken dabei wie ein tägliches Arbeitselixier.

3

DER VIELREISENDE

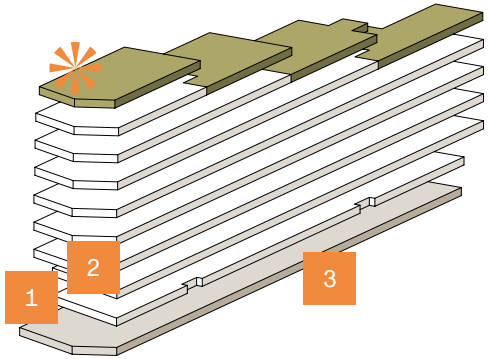
Ich bin oft geschäftlich unterwegs und arbeite flexibel – mal in der Ferne, mal im Homeoffice. Das AERA ist meine Workbase. Ankommen, Arbeiten und Austauschen gewinnen hier eine besondere Qualität.

4

DER ENTDECKER

Mein Arbeitsplatz ist Teil eines stilvollen Tischensembles mit mehreren Kolleginnen und Kollegen. Doch ich liebe es, das Arbeits- und Kiezgeschehen immer wieder neu zu erleben. Ob besondere Raumsituationen, Dachgarten oder Spreeufer – das AERA weckt Entdeckerlust.

EIN OFFENER CHARACTER



Das fluide Gebäudekonzept des AERA versteht Architektur als offenes, bewegliches System. Der Wechsel zwischen Innen und Außen, oben und unten gelingt durch harmonische Übergänge.

Highlights wie die repräsentativ gestaltete Lobby und das nachhaltige Mobilitätskonzept prägen zudem den Charakter des Hauses.

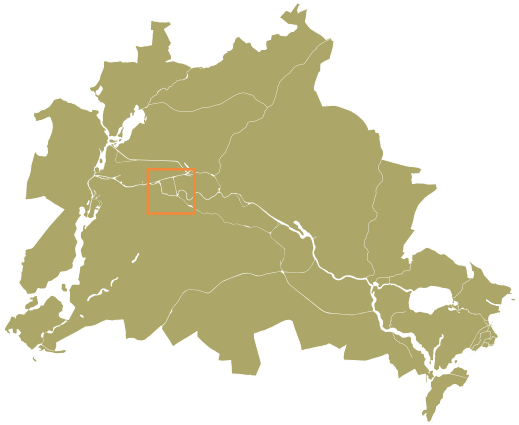
Dazu gehören 36 Tiefgaragen- und 2 Außenstellplätze, 140 Fahrradstellplätze sowie Ladestationen für Autos und E-Bikes – ein Angebot, das unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse auf zeitgemäße Weise verbindet.

SURROUN DINGS

AR EA

N.N. 66M
N 52°31’15”
E 13°18’51”

LAGE 18
UMGEBUNG 19
NACHBARSCHAFT 20



HIN UND WEG

AERA
Darwinstraße 1

14 min → Hauptbahnhof

37 min → Flughafen BER

U

MIERENDORFFPLATZ
14 min Fußweg

RICHARD-WAGNER-PLATZ
13 min Fußweg

DEUTSCHE OPER
21 min Fußweg

ERNST-REUTER-PLATZ
22 min Fußweg

M

GOSLARER PLATZ
9 min Fußweg

10 min → Jungfernheide

DOVEBRÜCKE
8 min Fußweg

6 min → Bahnhof Zoo

S

JUNGFERNHEIDE
22 min Fußweg

50 min → Flughafen BER

Hotels der Kategorie drei bis fünf Sterne

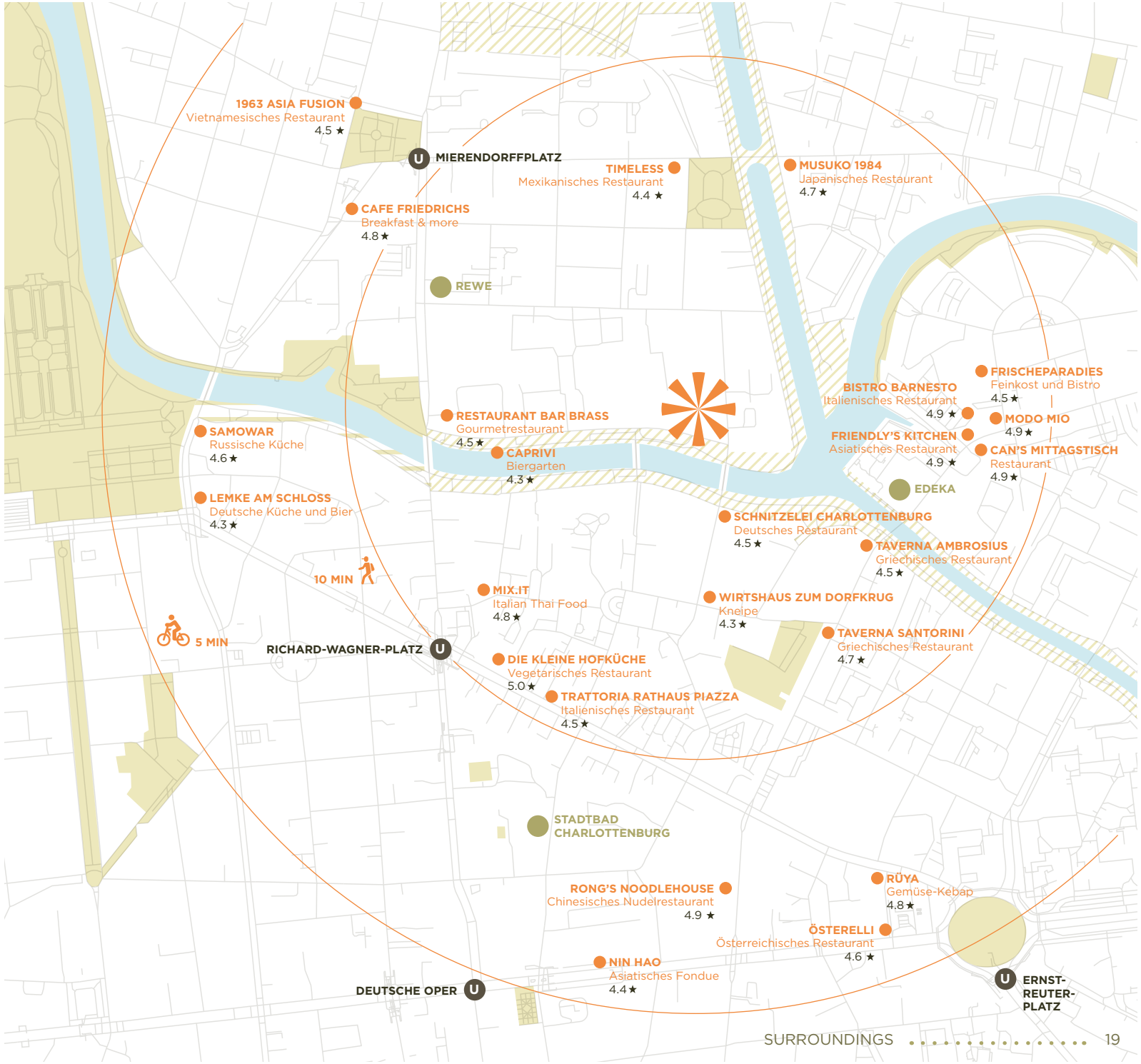
DER KIEZ MACHT APPETIT

10 MINUTEN LUNCH BREAK RADIUS

Die Auswahl ist groß: Von Quiche du Jour im Bistro Brass und Bouillabaisse im Bistro des FrischeParadieses bis hin zu Sushi, Pizza & Pasta und vegetarischen Gerichten in der „Kleinen Hofküche“.

In der Pause noch schnell den Einkauf erledigen oder in der Kita vorbeischauen? Orte der Nahversorgung liegen am Rathaus, am Mierendorffplatz und rund um die Dovebrücke. Mehrere Kitas befinden sich im näheren Umfeld des AERA.

Wer eher Bewegungsdrang als Appetit verspürt, findet zahlreiche Angebote: vom Gym und Yoga-Studio über den Sportpark Neues Ufer bis zum historischen Stadtbad Charlottenburg.



GOURMET RESTAURANT BAR BRASS

Vormerken für das nächste Geschäftsessen: das Restaurant Bar Brass und die Kunst der französischen Küche. Eine Institution am Spreebord und weit darüber hinaus. Auserlesene Gaumenfreuden treffen hier auf ein stilvolles Ambiente – im Innenbereich ebenso wie auf der Terrasse.

„Unser Konzept zieht mehr und mehr besondere Gäste an. Aus Kunst, Politik und Wirtschaft war schon so mancher hier.

Doch am Ende zählt die Mischung – bei uns sind alle willkommen. In jedem Fall wollen wir mit unserer kulinarischen Leidenschaft die positive Entwicklung der Mierendorff-Insel weiterhin mitgestalten.“

Reza Daei Nabi, Inhaber der Bar Brass und des Bistro Brass

Zum Interview auf der Website:

aera.berlin/themen/bar-brass

BISTRO BRASS

Das Bistro Brass ergänzt das Ensemble am Spreebord um einen unkomplizierten, ganztägigen Treffpunkt.

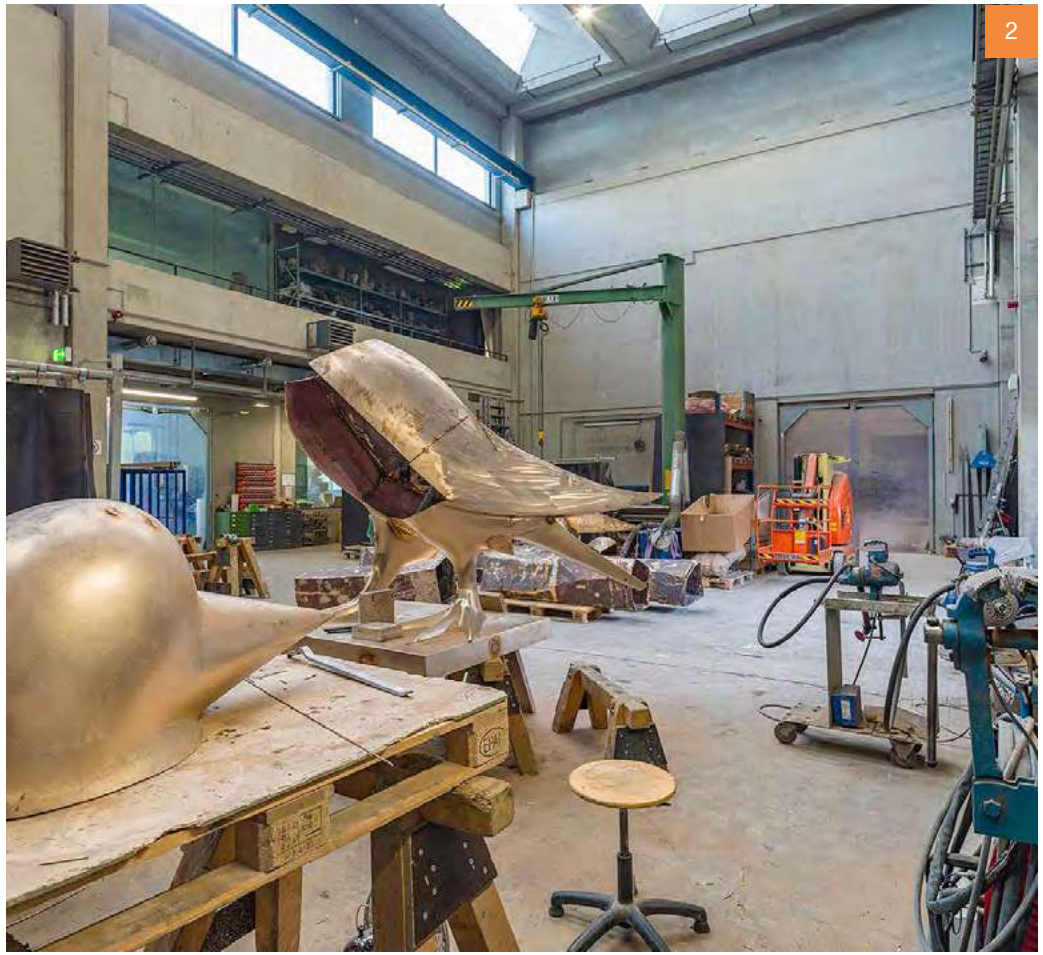
Die offene Küche, die große Theke und die eng gesetzten Tische orientieren sich an klassischen Pariser Bistrotraditionen – zugleich wirkt der Raum bewusst reduziert und zeitgenössisch.

Morgens werden hier Kaffee und kleine Gerichte serviert, später einfache, saisonale Speisen – von warmen Tagesgerichten bis zu fein abgestimmten Snacks.

WEINGEISTER PRIVATE DINING

Im ersten Obergeschoss der Bar Brass befindet sich ein abgeschirmter Raum mit eigenem Zugang zur Spreeseite, geeignet für Gruppen bis 32 Personen. Eine private Bar mit Kaffeemaschine und ein WLAN-fähiger Bildschirm ermöglichen sowohl konzentrierte Besprechungen als auch stilvolle Mahlzeiten.

In Verbindung mit dem angrenzenden Salon für den Empfang entsteht ein kompakter, vielseitig nutzbarer Bereich, der Veranstaltungen vom Business-Meeting bis zum privaten Dinner einen klaren Rahmen bietet.



AUF DER SPUR VON KUNST, GENUSS UND GESCHICHTE

Das Traditionsunternehmen prägt seit über 125 Jahren internationale Kunstgeschichte. Hier entstehen Monumentalskulpturen bedeutender Künstlerinnen und Künstler, die vom Spreebord in die Welt gehen – oder in Berlin bleiben, wie Henry Moores „Big Butterfly“ vor dem Haus der Kulturen der Welt, Tony Craggs „It is, It isn’t“ im Regierungsviertel oder die Quadriga auf dem Brandenburger Tor.

„Seit wir unser Projekt 2008 hier begonnen haben, gab es aus meiner Sicht eine unglaublich positive Entwicklung des Quartiers. Je vielfältiger die kreative Arbeit und das Leben auf der Insel werden, desto besser.“

Hermann Noack, Inhaber der Bildgießerei Noack in vierter Generation

Zum Interview auf der Website:

aera.berlin/themen/bildgiesserei-noack

BILDGIESSEREI NOACK

Am Südufer der Mierendorff-Insel – zwischen Wasser, Grün und urbaner Innovation – entsteht ein lebendiges Quartier. Unweit des AERA liegt die Bildgießerei Noack mit ihrem kreativen Zusammenspiel aus Werkstatt, Künstlerateliers, Galerie und Spitzengastronomie.

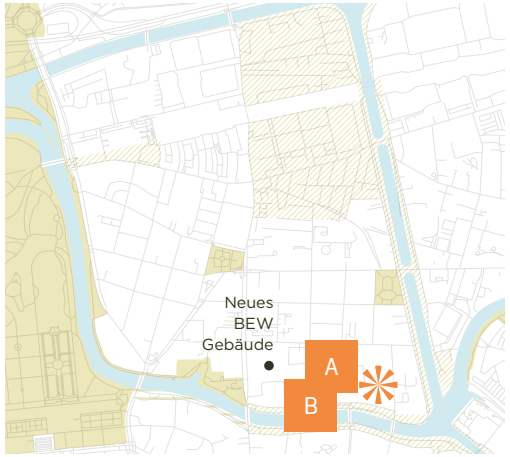
Eingebettet in das Areal der Bildgießerei Noack und des Bürohauses des Energieversorgers BEW Berliner Energie und Wärme GmbH entsteht mit Baustart ab Frühjahr 2026 ein architektonisch anspruchsvolles neues Kraftwerksgebäude der BEW zur Versorgung des Berliner Westens.

Die Anlage zählt landesweit zu den modernsten Energie- und Wärmekraftwerken und wird künftig überschüssigen regenerativen Strom aus dem Umland zur Erwärmung großer Wasserspeicher nutzen.

Zudem entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum AERA hochwertiger, nachhaltiger Wohnraum – darunter der **SPREEBORD TURM BERLIN** von Grüntuch Ernst Architekten.

Er fügt sich harmonisch in die kompakte Bebauung und die parkartig gestalteten Grünräume des ehemaligen Kraftwerkareals ein.

SYNERGIEN DES UMFELDS



Nur wenige Meter vom AERA entfernt, am Siemenssteg, befindet sich das Atelier- & Gastronomieprojekt NOACK in der finalen Planungsphase.

Aus einem ehemaligen Industriegebäude der Energieerzeugung entwickelt die Bildgießerei Hermann Noack gemeinsam mit augustinundfrank/winkler Architekten ein neues **ENSEMBLE FÜR KULTUR & KULINARIK.**

WALK

RUNDWEG MIERENDORFF INSEL

Der Mierendorff-Insel-Rundweg (ca. 1 Stunde) führt einmal um die Stadtinsel und verbindet die Uferbereiche der Spree, des Westhafenkanals und des Charlottenburger Verbindungskanals.

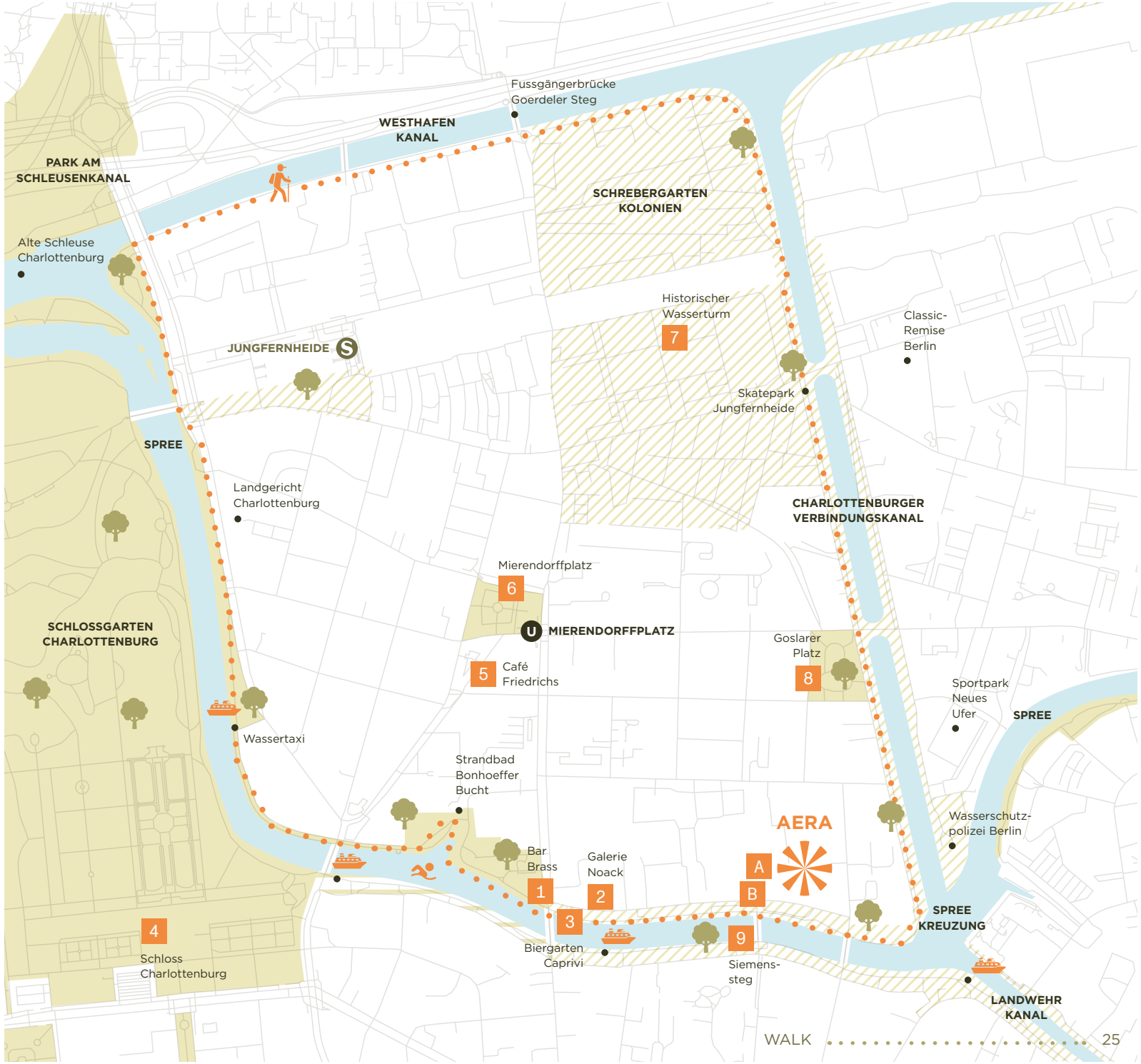
Der Weg zeigt die Insel als reizvolle Mischung aus Wohnen, Industrie, Natur und Verkehrsknotenpunkt. Er passiert markante Orte wie die Inselspitze (AERA), den Siemenssteg, die Schlossbrücke und das Goslarer Ufer.

Unterwegs wechseln sich grüne Abschnitte, Spielplätze, Gewerbeflächen und historische Bebauungen ab.

U

SCHLOSS CHARLOTTENBURG

MIEREN DORFF INSEL RUND WEG



IMPRESSIONEN ENTLANG DER ROUTE

CAPRIVI: Bodenständige Küche in einem großen, entspannten Biergarten direkt am Wasser, mit Picknicktischen und Liegestühlen.

SCHLOSS CHARLOTTENBURG: Auf der anderen Seite der Spree liegt das Schloss Charlottenburg, das größte und prächtigste Schloss Berlins.

CAFÉ FRIEDRICHS: Lichtdurchflutetes Nachbarschaftscafé mit Schwerpunkt auf gutem Kaffee, frischen Frühstücksgerichten und einer kleinen Auswahl an hausgemachten Kuchen. Die Terrasse bietet viel Sonne, der Service ist aufmerksam, die Stimmung unaufgeregt.

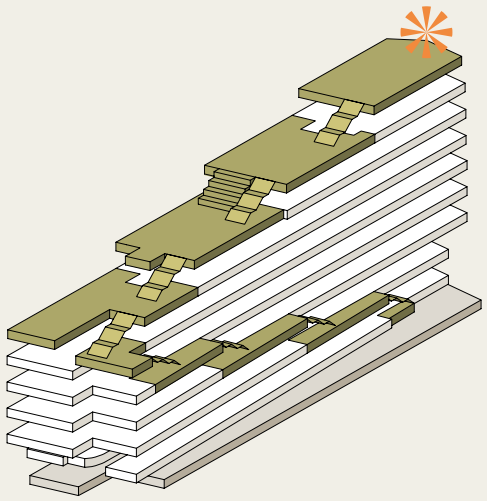
MIERENDORFFPLATZ: Der Wochenmarkt am Mierendorffplatz zählt zu den lebendigsten in Charlottenburg.

Zwei Mal pro Woche stehen dort frisches Obst, Gemüse und regionale Erzeugnisse im Mittelpunkt. Die Auswahl ist groß, die Qualität hoch, der Markt klar auf alltägliche Einkäufe ausgerichtet.

SIEMENSSTEG: Eines von vielen Industriedenkmälern in der Umgebung des AERA.

GOSLARER PLATZ: Denkmalgeschützte Grünanlage am Wasser.

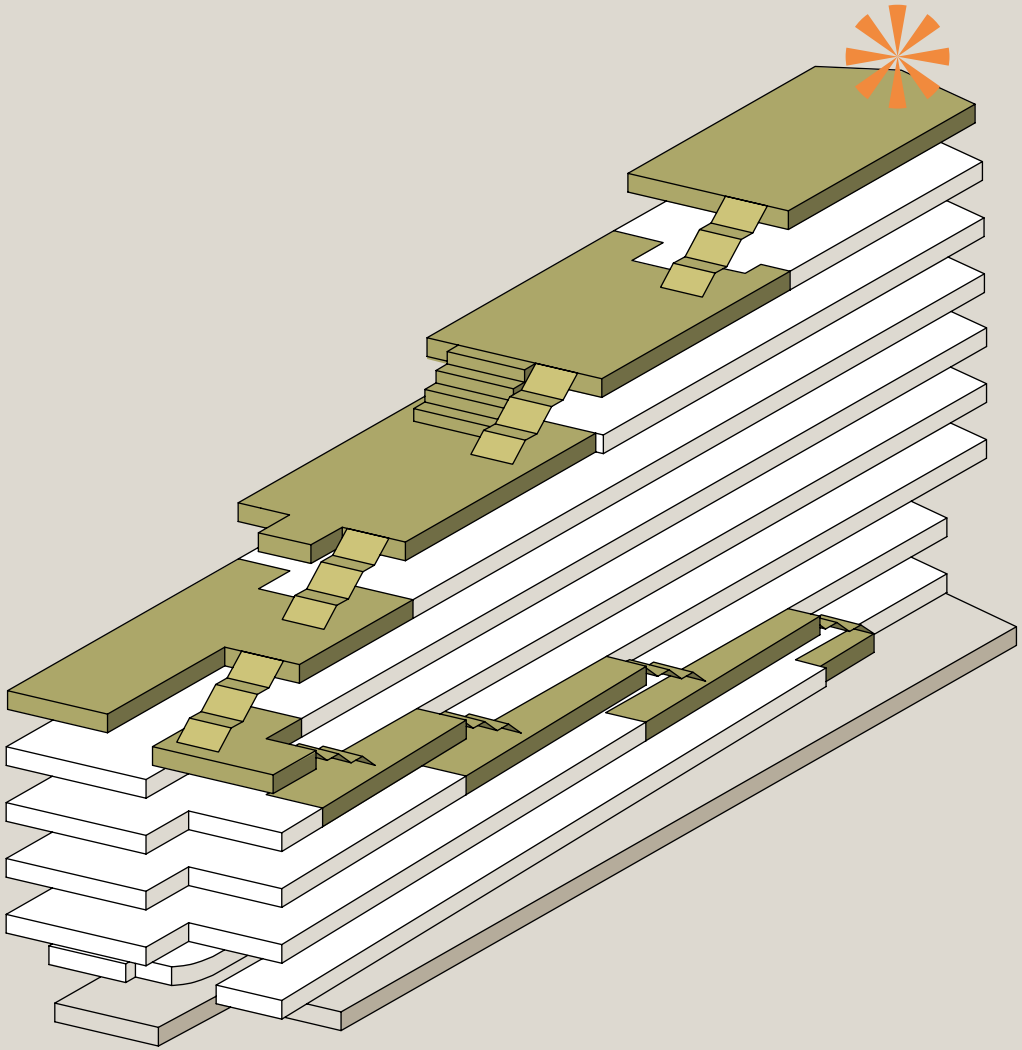
FLEXIBLE FLOORS



8 Etagen und ein Dachpark

STACKINGPLAN 28
GRUNDRISSE 29

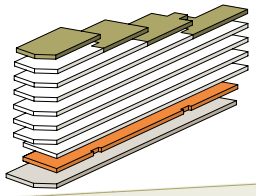
STACK ING PLAN



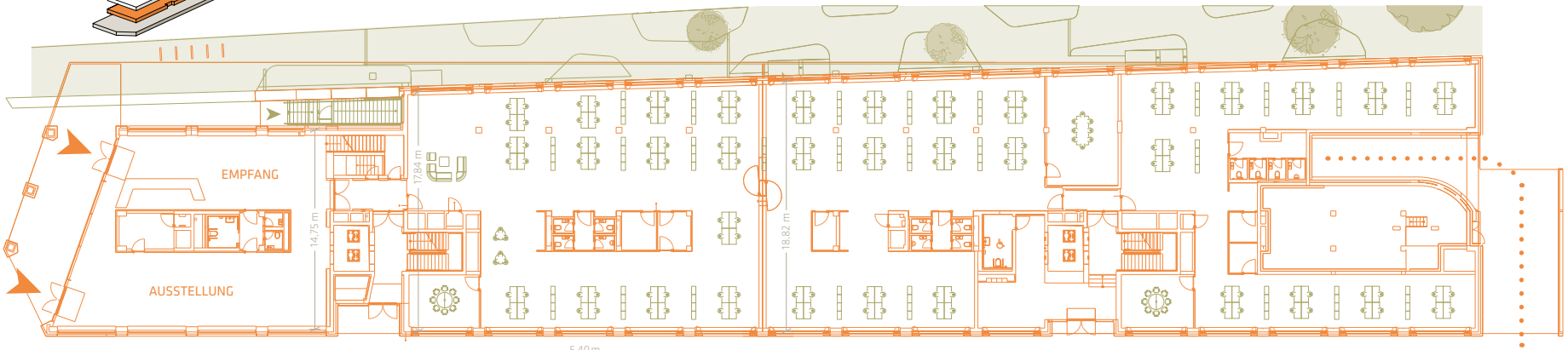
ETAGE	NUTZUNG	MIETFLÄCHE (GIF) *INKL. TERRASSENFLÄCHE*
EG	BÜRO / SERVICE	1.886 m²
1.OG	BÜRO	441 m²
2.OG	BÜRO	2.014 m²
3.OG	BÜRO	1.890 m²
4.OG	BÜRO	1.777 m²
5.OG	BÜRO	1.393 m²
6.OG	BÜRO	965 m²
7.OG	BÜRO	554 m²
	MIETFLÄCHE GESAMT	**12.168 m²**
UG	LAGERFLÄCHE	246 m²

38 PKW-STELLPLÄTZE (TG/AUSSEN) + 140 RADSTELLPLÄTZE

EG 0



GESAMT-FLÄCHE OFFICE
1.886 m²



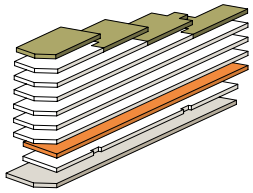
LOBBY: 457 m²

FLÄCHE 0.2: 548 m²

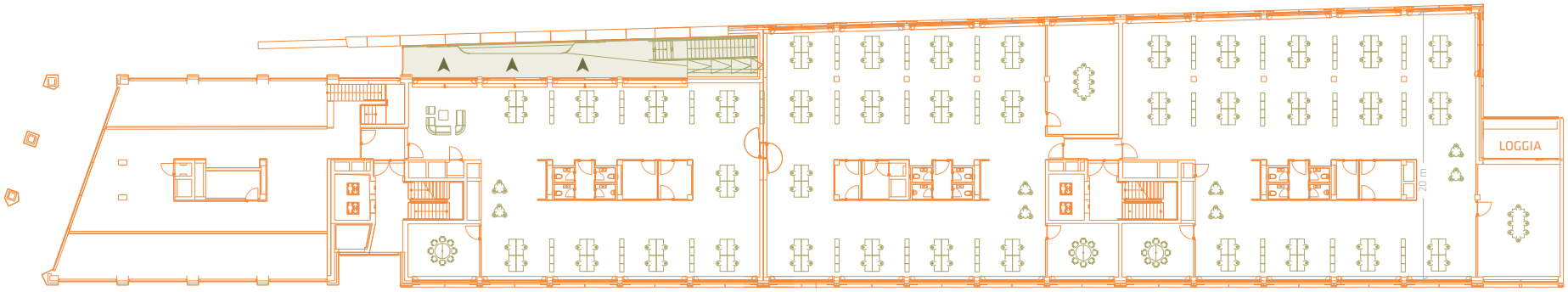
FLÄCHE 0.3: 477 m²

FLÄCHE 0.4: 404 m²

OG 1



GESAMT-FLÄCHE OFFICE
1.689 m²

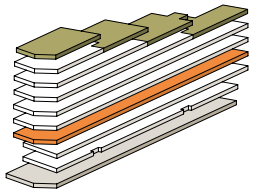


FLÄCHE 1.2: 441 m²

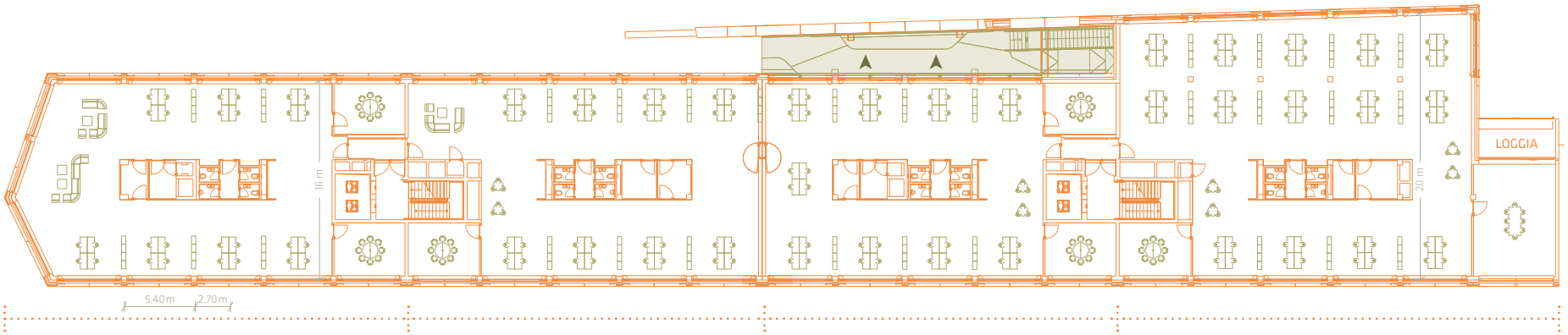
vermietet

vermietet

OG 2

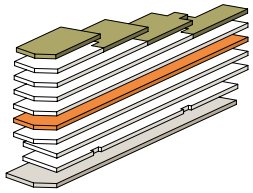


GESAMT-FLÄCHE OFFICE
2.014 m²

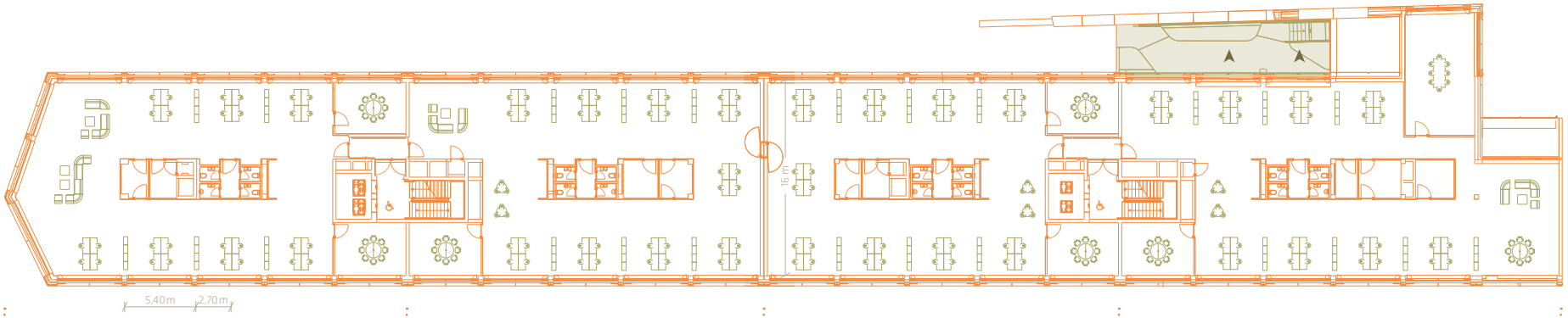


FLÄCHE 2.1: 456 m² | FLÄCHE 2.2: 442 m² | FLÄCHE 2.3: 428 m² | FLÄCHE 2.4: 688 m²

OG 3

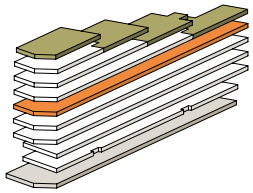


GESAMT-FLÄCHE OFFICE
1.890 m²

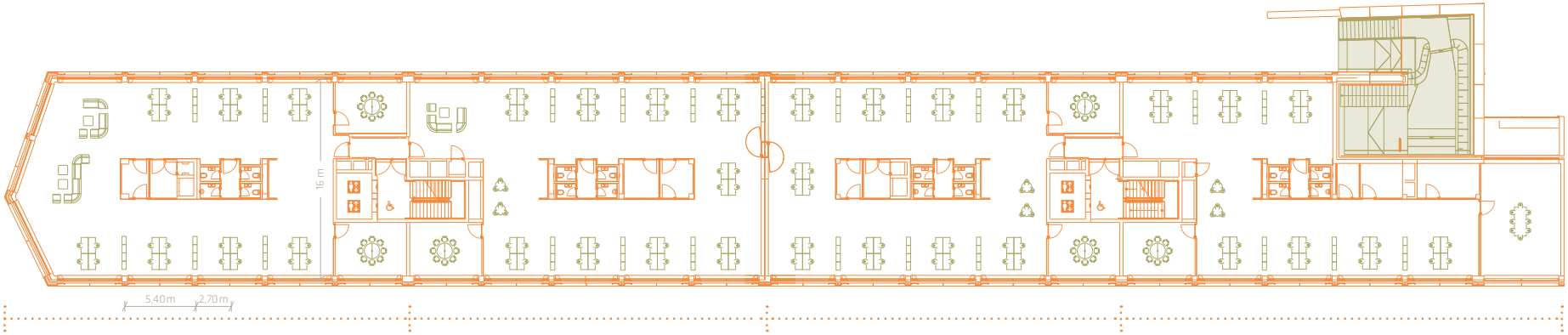


FLÄCHE 3.1: 456 m² | FLÄCHE 3.2: 442 m² | FLÄCHE 3.3: 429 m² | FLÄCHE 3.4: 563 m²

OG 4



GESAMT-FLÄCHE OFFICE
1.777 m²



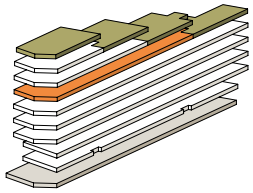
FLÄCHE 4.1: 457 m²

FLÄCHE 4.2: 442 m²

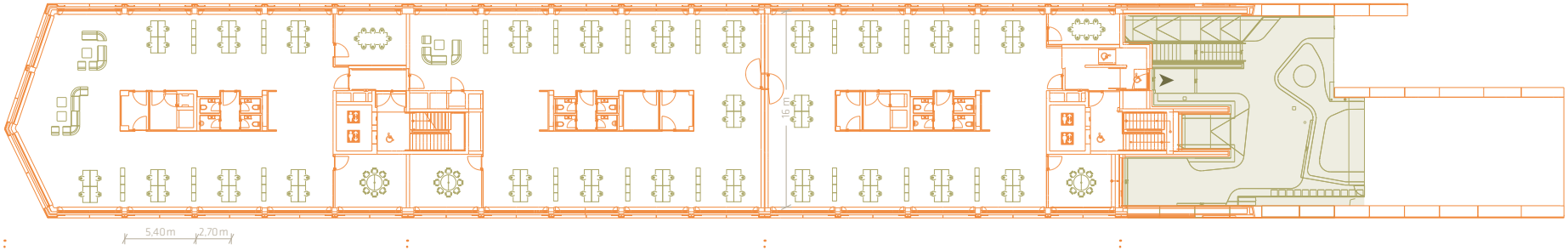
FLÄCHE 4.3: 429 m²

FLÄCHE 4.4: 449 m²

OG 5



GESAMT-FLÄCHE OFFICE
1.393 m²

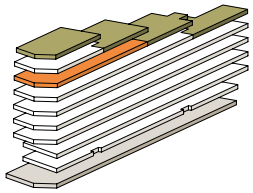


FLÄCHE 5.1: 457 m²

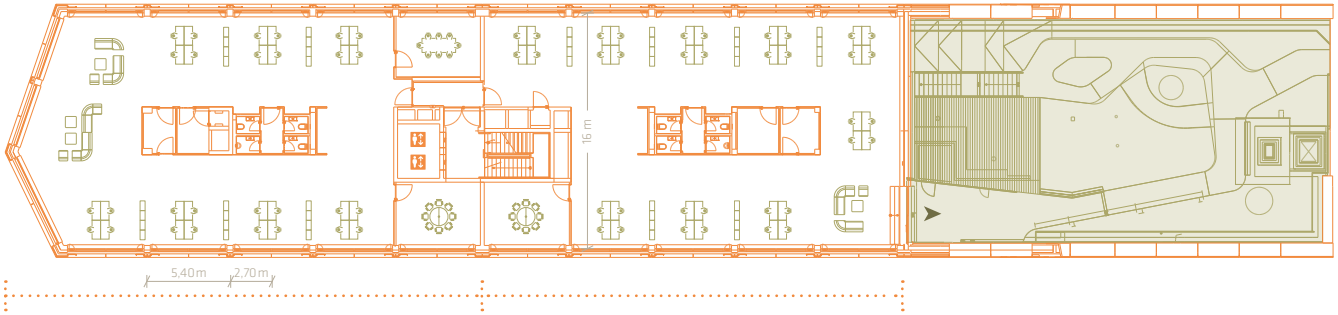
FLÄCHE 5.2: 443 m²

FLÄCHE 5.3: 493 m²

OG 6



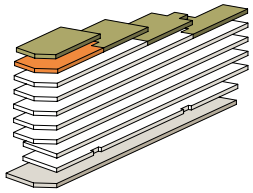
GESAMT-FLÄCHE OFFICE
965 m²



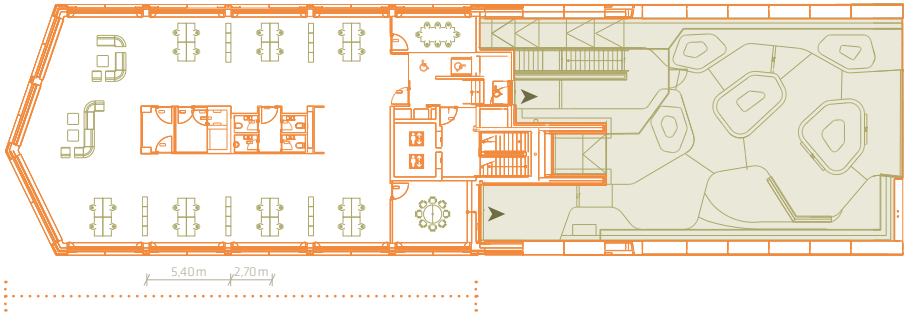
FLÄCHE 6.1: 457 m²

FLÄCHE 6.2: 508 m²

OG 7

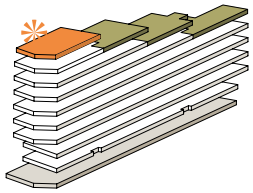


GESAMT-FLÄCHE OFFICE
554 m²

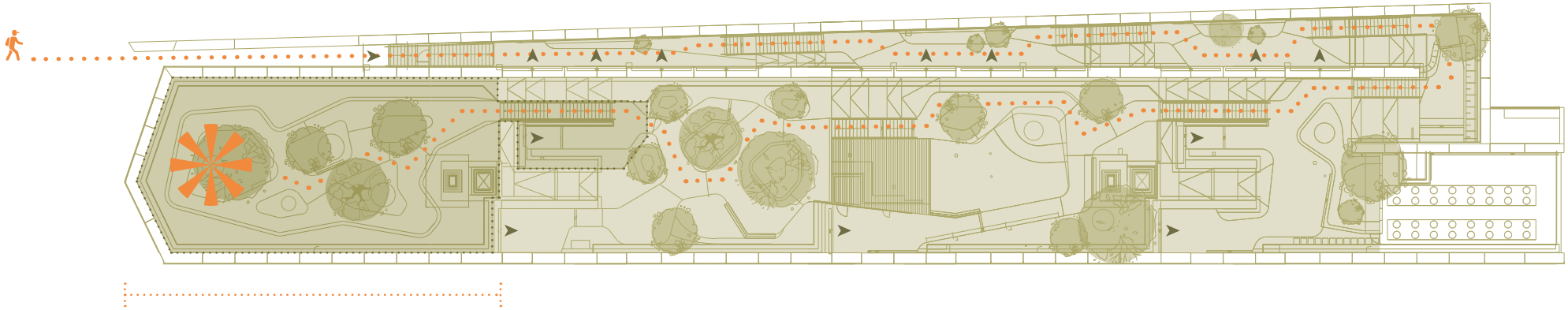


FLÄCHE 7.1: 554 m²

DACH PARK

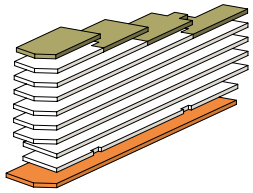


EXKLUSIVER DACHGARTEN

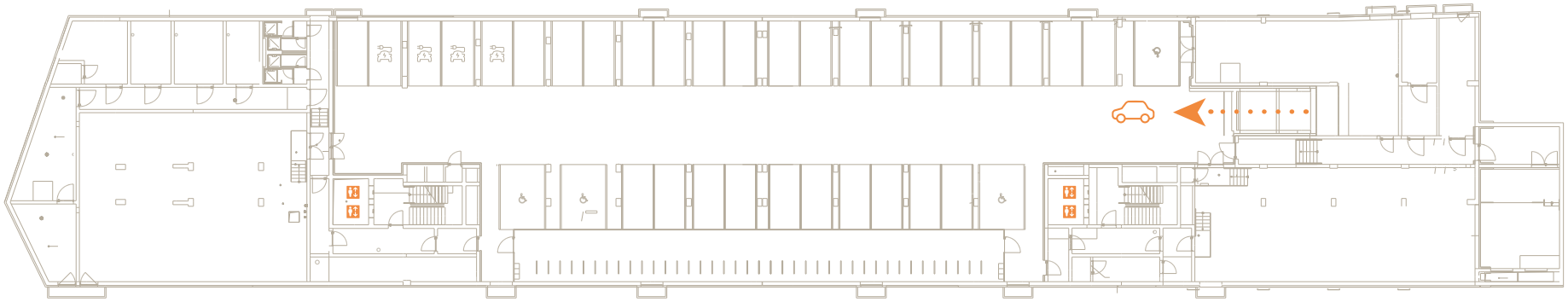


EXKLUSIVER DACHGARTEN: 147 m²

UG -1



GESAMT-FLÄCHE LAGER
246 m²
TEILBAR NACH ABSPRACHE



LAGER

TIEFGARAGE MIT 140 RAD- UND 36 PKW-STELLPLÄTZEN. 4 LADESÄULEN. 2 AUSSEN-STELLPLÄTZE.

LAGER

TALK

Vereinbaren Sie gern eine Besichtigung mit uns – mit anschließendem Aufstieg zum Dachgarten.

Vermietung:
Johs. Reese Immobilien Consulting GmbH

Peter Behrenswerth
peter.behrenswerth@reeseconsult.de
T +49 (172) 25 19 189

Eigentümer:
Real I.S. AERA GmbH & Co.KG

vertreten durch die Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München

CREDITS

BILDNACHWEISE:

Seiten 1, 2, 5, 6, 8, 10, 11, 12: Bauwens, Clemens Poloczek; Rendering Seite 4: bloomimages; Portrait Seite 7: Bernd Bauerochse; Seiten 12-15: Less Rain, Seiten 20-22: Matthias Hamel / Galerie Noack; 23: Grüntuch Ernst Architekten, augustinundfrank/winkler Architekten; 26: S. Glanze / CapRivi, ThoKay, Dmitry Makeev, Peter Kuley; Noun Project Icons von: IconPai, BUSAIRI, Rubem Hojo, Made, Adiyogi, Rubem Hojo, Humam, Jorge Olino, pcymku, soontorn, Andy Horvath, Ruben Semedo, shashank singh.

DISCLAIMER:

Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Der Nachdruck, auch nur teilweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung erlaubt. Auch das Abspeichern auf Datenträger jedweder Art oder das Veröffentlichen über ein Informationsnetz Dritter ist nicht gestattet, es sei denn der Herausgeber hat schriftlich zugestimmt.

Die Visualisierungen und sonstige Objektangaben sind unverbindlich. Alle Flächen-, Höhen- und Maßangaben in dieser Publikation verstehen sich als unverbindliche Richtwerte. Änderungen bleiben vorbehalten.

HERAUSGEBER:

Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17, 81667 München

KONZEPT & DESIGN:

Less Rain GmbH, Große Hamburger Straße 17, 10115 Berlin, lessrain.com