

Exposé

Wohnen in München

**Genehmigtes Bauträgergrundstück Waldtrudering – ca.
1.098 m² GF | 2 MFH | sofort umsetzbar | privat**



Objekt-Nr. OM-301254

Wohnen

Verkauf: **3.400.000 €**

Ansprechpartner:
Stefanie Haid

Wachtelweg 3 - 5
81827 München
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	1.213,00 m ²
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Genehmigtes Bauträgergrundstück in gefragter Lage von München-Waldtrudering mit sofort umsetzbarem Entwicklungspotenzial.

Für das Grundstück liegt ein gültiger Bauvorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gesicherten Geschossfläche von ca. 1.098 m² vor. Die klare baurechtliche Grundlage ermöglicht eine schnelle und planungssichere Projektentwicklung.

Das Grundstück eignet sich ideal für eine wirtschaftlich effiziente Wohnbebauung im aktuellen Marktumfeld und bietet durch die vorhandene Struktur zusätzliches Optimierungspotenzial im Rahmen der individuellen Projektplanung.

Objekt-Details

Adresse: Wachtelweg 3-5, 81827 München

Grundstücksfläche: ca. 1.213 m² (3 Flurstücke)

Erschließung: voll erschlossen

Straßenfront: ca. 35 m

Altbestand: leerstehendes Einfamilienhaus (wirtschaftlicher Abriss)

Altlasten: keine bekannt

Grundbuch: lastenfrei

Verkauf: direkt vom Eigentümer, provisionsfrei

Baurecht & Entwicklungspotenzial

Bauvorbescheid gültig bis: 05/2029

Gesicherte Geschossfläche (GF): ca. 1.098 m²

Bruttogeschossfläche (BGF): ca. 1.550 m²

Zulässige Bebauung: 2 Mehrfamilienhäuser

Bauweise: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss + Keller + Tiefgarage

GFZ: ca. 0,91

Planungsrecht: §30 Abs. 3 i. V. m. §34 BauGB

Gebiet: Reines Wohngebiet (WR)

Baumfällung: genehmigt

Hinweis zur Projektentwicklung

Die bestehende Genehmigung schafft eine verlässliche Grundlage für die Projektkalkulation. Eine Anpassung oder Optimierung der Wohnungsstruktur im Rahmen des baurechtlich Zulässigen ist grundsätzlich möglich und bietet zusätzlichen Spielraum für individuelle Konzeptansätze.

Kaufpreis

EUR 3.400.000

Provisionsfrei – direkter Verkauf durch Eigentümer

Weitere Unterlagen, einschließlich Bauvorbescheid, stellen wir bei qualifiziertem Interesse gerne zur Verfügung.

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen

Lage

Lage – Waldtrudering (Stadtbezirk Trudering-Riem), München

Verkehr: ca. 100 m zur Bushaltestelle Phantasiestraße, ca. 1 km zur S-Bahn Gronsdorf, 11 km zum Marienplatz; TU München 14km, A94 ca. 3 km, A99 ca. 4,5 km, Flughafen München ca. 35 km, Salzburg 147km.

Etablierte Wohnlage: verkehrsberuhigte Straße, hochwertige, gefragte Nachbarschaft, viel Grün, überdurchschnittliche Quadratmeterpreise im Vergleich zum Bezirk

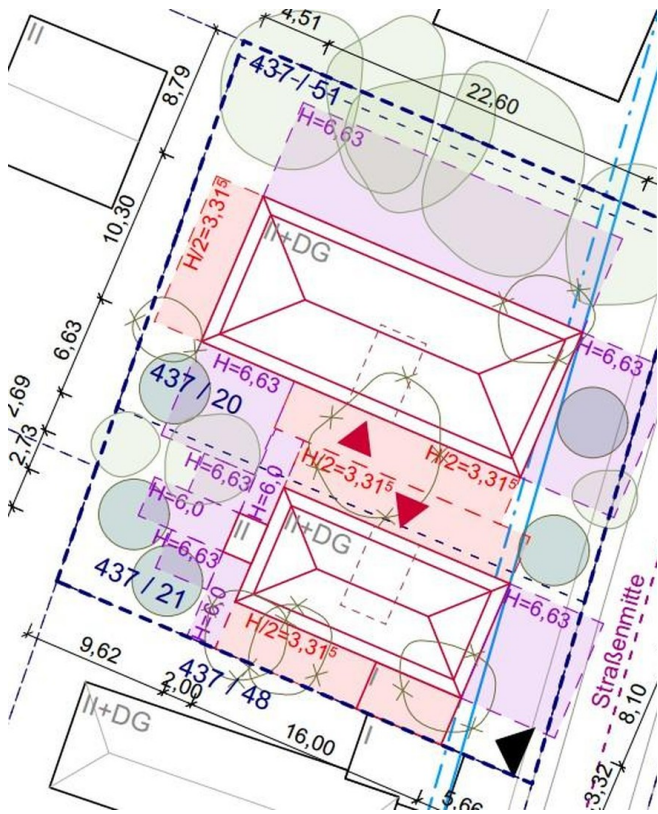
Infrastruktur: Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Wellnessmöglichkeiten und Ärzte fußläufig erreichbar.

Bildung & Freizeit: Kindergärten, (Musik-)Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Genehmigte Bebauung



35m Straßenfront ruhige Lage



Grundstück mit Umgebung

Exposé - Galerie



Altbestand



Bauland/Baumfällung genehmigt