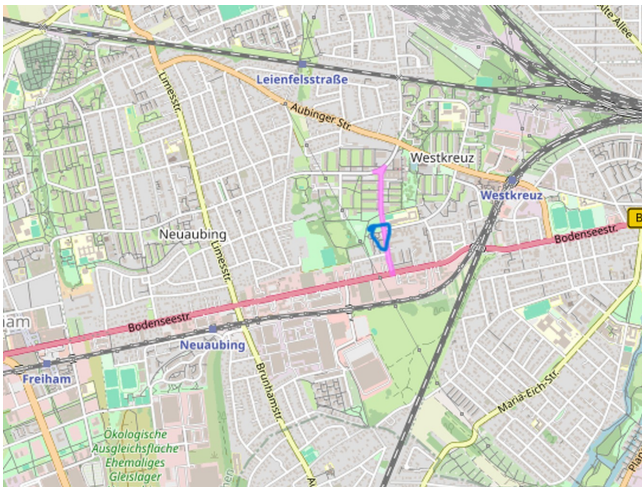


Exposé

Wohnung in München

4-Zimmer ohne Stufen erreichbar am Park mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-418110

Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

Mainaustrasse 13
81243 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	6	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	467 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Aubing. Die Wohnung verfügt über einen Süd-Balkon, mit Blick ins Grüne, der über 2 Zimmer separat zu erreichen ist. Ein Aufzug ermöglicht den Zugang von der Straße bis in die Wohnung ohne eine einzige Stufe. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und die Ausstattung ist als normal einzustufen. Zwei große Einbau-schränke bieten viel dezenten Stauraum. Ein sehr trockener Keller bietet zusätzlichen Abstellraum. Des weiteren gibt es zwei verschließbare Fahrradabstellräume, 2 gemeinschaftliche Hobbyräume, 2 Trockenräume mit Gemeinschaftswaschmaschinen. und zwei Spielplätze in der Anlage. Die Garage besitzt einen eigenen Waschplatz inkl. Kompressor für Autos und Fahrräder Alle Fenster geben einen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung ist ab dem 30.01.2026 verfügbar.

Badezimmer und Toilette sind getrennt. Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung ist in Skelettbauweise erbaut. Dies ermöglicht eine fast vollständige Veränderung der Zimmeraufteilung da es fast keine tragenden Wände gibt. Schönheitsreparaturen sind erforderlich. Bodenbeläge, Innentüren und Fenster sind vollständig funktionsfähig, aber sollten erneuert werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Mainaustraße liegt im Ortsteil Westkreuz, zwischen München-Pasing (ca. 1,5Km) und Freiham, direkt an einem großen öffentlichen Park mit großem Kinderspielfeld, der zum Joggen und Spaziergehen einlädt.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Westkreuz (S5,S6,S8) zu Fuß ca. 10 Min.

Bushaltestellen Mainaustraße (Linien 57, 164) und Überlinger Weg (Linie 162) in ca. 3-5 Min. zu erreichen. (Busfahrt bis München Pasing ca. 10 Min)

Zufahrt zur A96 und A99 ca. 15 Min.

Umgebung

Einkaufszentrum Westkreuz : ca. 5 Minuten zu Fuß

Einkaufszentrum Bahnhof Westkreuz ca. 10 Min zu Fuß

Pasing Arkaden 10 Minuten mit ÖPNV

Einkaufszentrum Freiham 2,2 KM

Ärztehaus Westkreuz (am Bahnhof) 10 Min zu Fuß

Krankenhaus München-Pasing 5 Min PKW

Kindergrippe und Kindergarten 5 Min zu Fuß

Grundschule Westkreuz ca.5 Min. PKW

Realschule Freiham ca. 15 Min PKW

4 Gymnasien in Pasing

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Balkon

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel



Blick vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Esszimmer

Esszimmer

Exposé - Galerie



Aussicht Esszimmer, Küche, Kinderzimmer 2 Richtung Park

Blick Esszimmer+Kinderzimmer2



Großer Einbauschränk Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Innenhof



(Kinder)zimmer 1 zum Innenhof

Exposé - Galerie



(Kinder)zimmer 2 zum Parke



Eingangsbereich mit Garderobe



Bad

Exposé - Galerie



Separates WC



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Amerikanischer Kühlschrank

Einbauküche

Exposé - Galerie



Großer
Keller

Keller



Aussicht Innenhof vom Balkon,
Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, bei
Weitsicht hat man Bergblick

Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof



Treppenhaus



Parkplatz

Exposé - Galerie



Tiefgarage

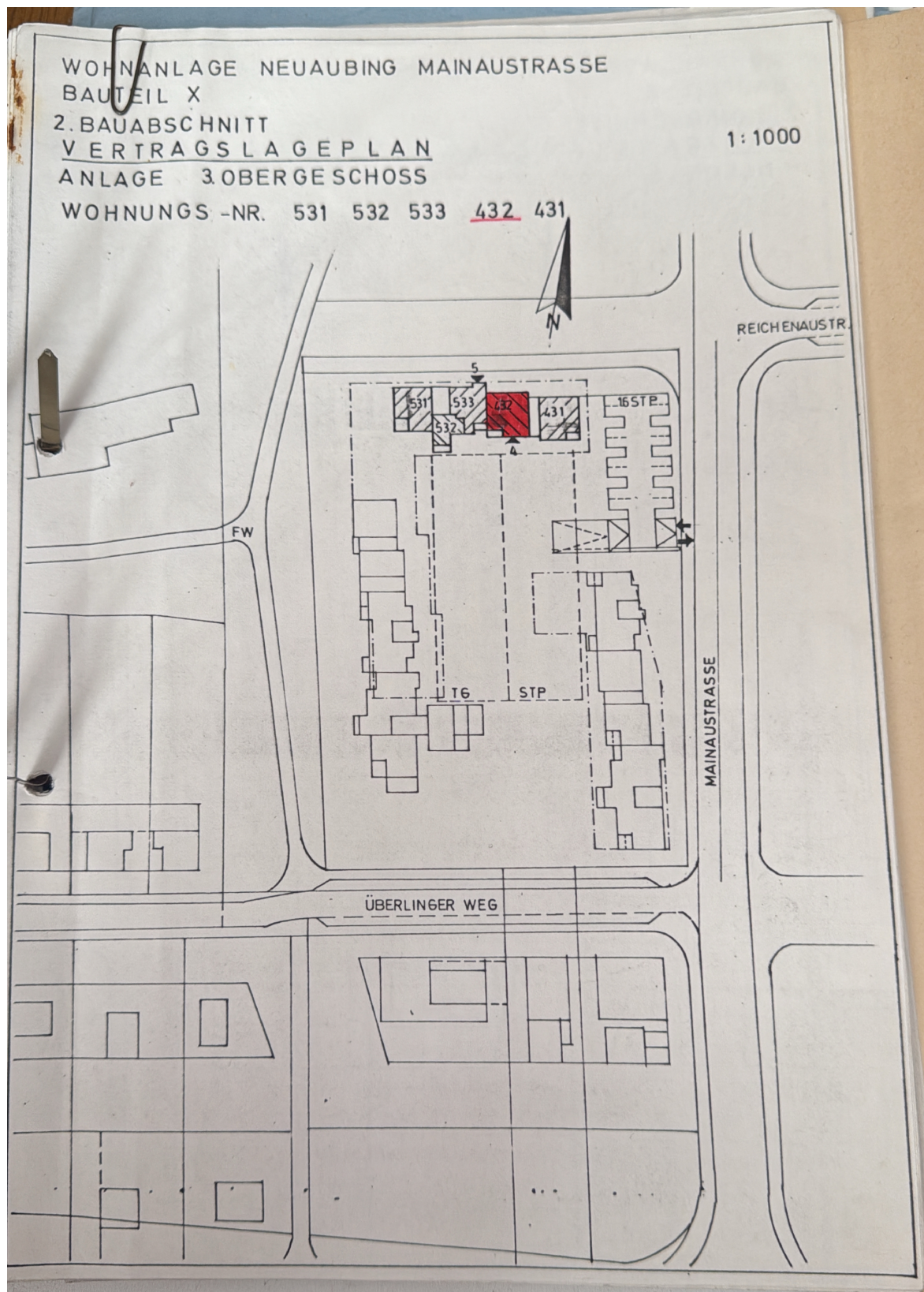


Waschplatz Tiefgarage

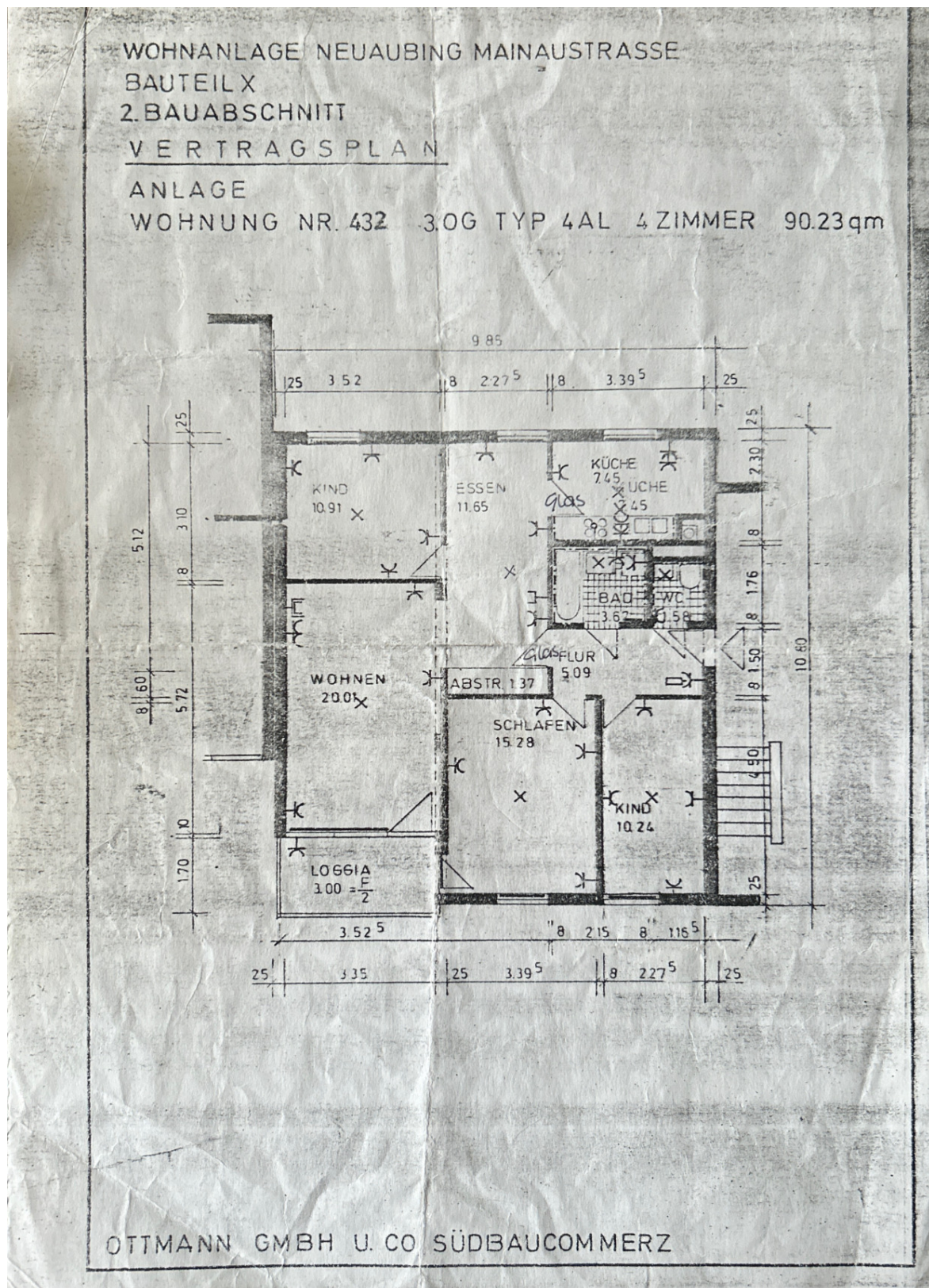


Einer der beiden Hobbyräume

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 18.04.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudedefoto (freiwillig)	
Adresse	Mainastr. 7-9, 13-15, Überlingerweg 2 81243 München		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1979		
Baujahr Anlagentechnik	2002		
Anzahl Wohnungen	58		
Gebäudenutzfläche (A_N)	5.052 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☒ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Stefan Trumler
Energieberatung
Ortweg 7
82054 Sauerlach

18.04.2008

Datum

Stefan Trumler

Unterschrift des Ausstellers

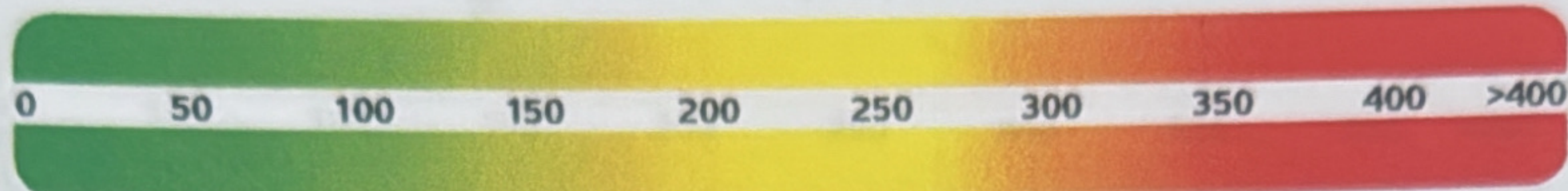
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T

W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert H_T

W/(m²·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für			Gesamt in kWh/(m²·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

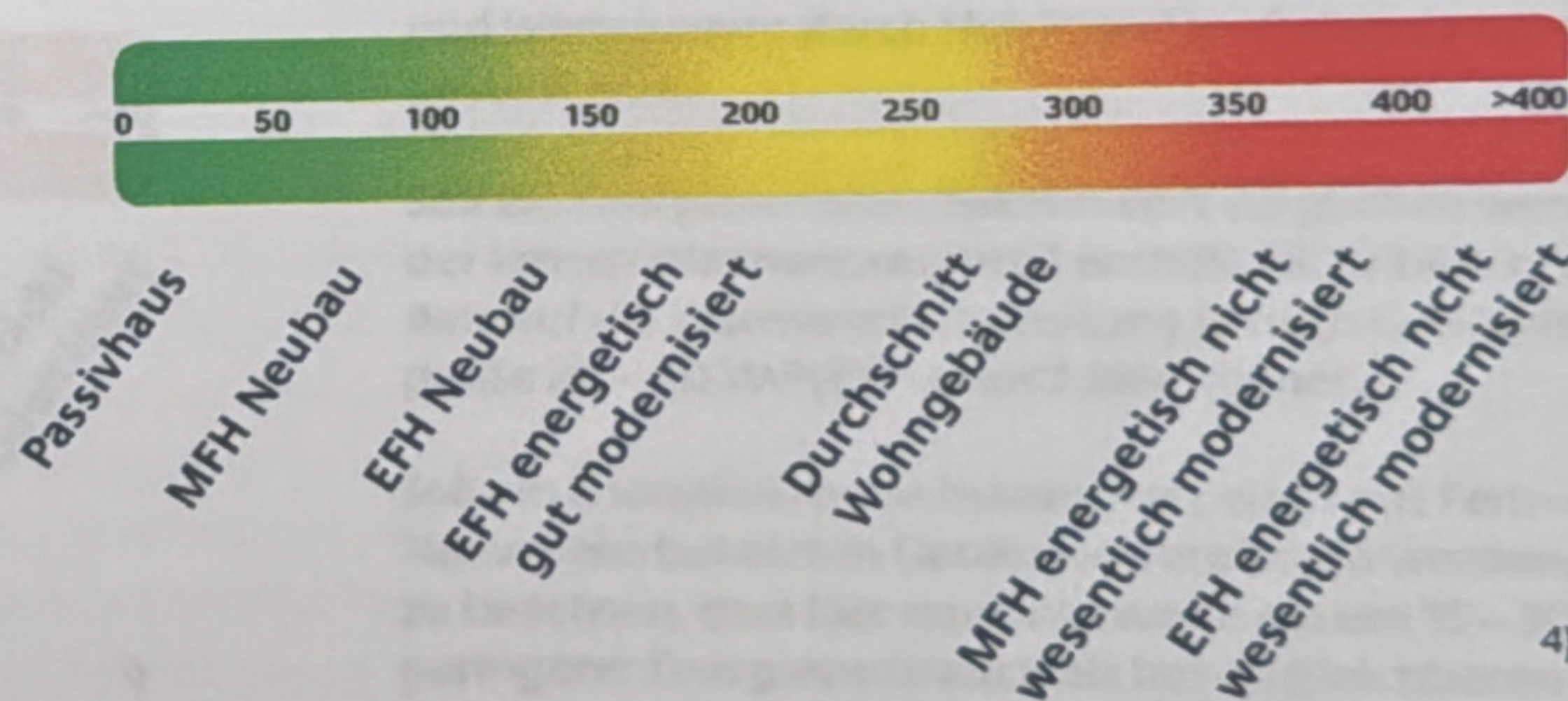
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe 2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen 3) ggf. einschließlich Kühlung 4) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

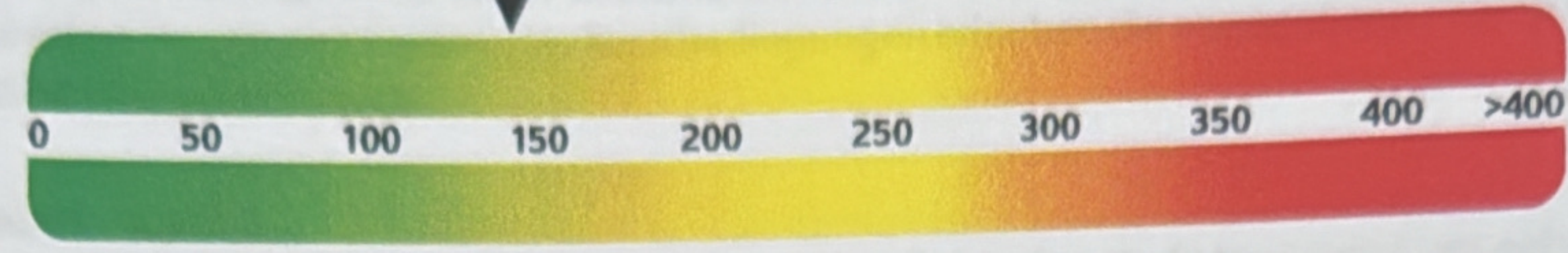
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude
142,9 kWh/(m²·a)

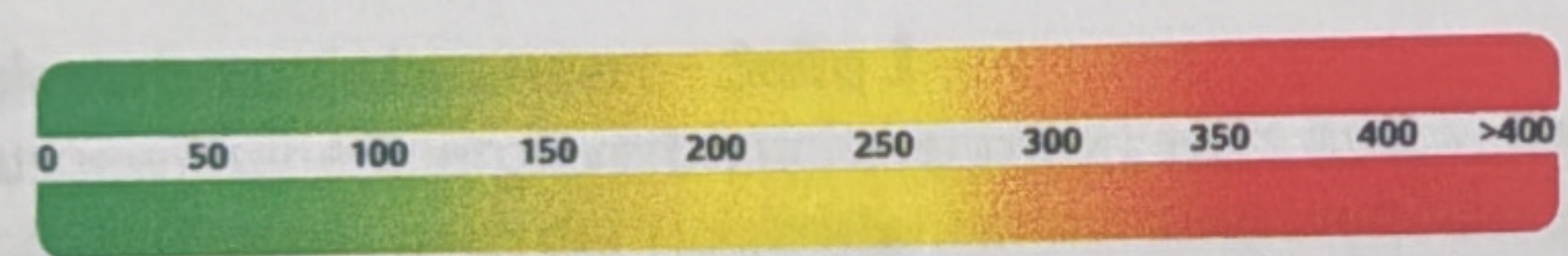


- Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten
- ☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2005	31.12.2005	748.911		0,96	603.911,0		119,5
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	929.397		1,00	784.397,0		155,3
Erdgas H	01.01.2007	31.12.2007	922.543		1,09	777.542,9		153,9
							Durchschnitt	142,9

Vergleichswerte Endenergiebedarf



- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse	Mainastr. 7-9, 13-15, Überlingerweg 2 81243 München	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Mehrfamilienhaus
---------	--	------------------------------------	------------------

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

- ☐ sind möglich
☒ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

☐ Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

Stefan Trumler
Energieberatung
Ortweg 7
82054 Sauerlach

18.04.2008

Datum

Stefan Trumler

Unterschrift des Ausstellers