



# Ihre Kapitalanlage

Co-Living in der Schulstraße 2 | 82008 Unterhaching | Wohnung 18

HAIR SPIRIT



# Inhaltsverzeichnis

**01** Objektübersicht  
SEITE 2

---

**02** Aufschlüsselung der Wohnung  
SEITE 3

---

**03** Objektaufnahmen / Visualisierungen  
SEITE 4

---

**04** Grundriss  
SEITE 9

**05** Makrolage Unterhaching  
SEITE 10

---

**06** Mikrolage Schulstraße 2  
SEITE 11

---

**07** Ihre Vorteile  
SEITE 12

---

# Objektübersicht



**Schulstraße 2**  
**82008 Unterhaching**

**Wohnung Nr. 18**

**3. OG links**



## Daten

**Baujahr:** 1960  
**Zustand:** Kernsanierung (2025/ 2026)



## Immobilie

**Wohnfläche Wohnung:** ca. 82,97 m² inkl. Balkon  
**Grundstücksfläche:** ca. 2.558 m²  
**Wohneinheiten gesamt:** 21  
**Lage:** 3. Obergeschoss links  
**Aufzug:** vorhanden



## Energie

**Energieeffizienzklasse:** D  
**Heizungsart:** Fernwärme



## Kosten

**Kaufpreis:** 639.000,00 €  
**Quadratmeterpreis:** 7.702 €  
**Steuervorteile:** 5% AfA p.a. + 75% Gebäudeanteil +  
ca. 80.000€ Erhaltungsaufwand

# Aufschlüsselung der Wohnung



Wohnung	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	€/m²	Balkon / Terrasse	Kaltmiete
18. 3. OG links	3	82,97 m²	639.000 €	7.702 €	ja	2400 €



# Objektaufnahme



# Soll-Zustand





# Objektaufnahme



# Soll-Zustand





# Objektaufnahme



# Soll-Zustand





Objektaufnahme



Soll-Zustand





# Objektaufnahme



# Soll-Zustand





# Soll-Grundriss Wohnung 18





**Unterhaching** ist eine wohlhabende, dynamisch wachsende Gemeinde im südlichen Umland der Landeshauptstadt München. Mit rund 27.000 Einwohnern auf vergleichsweise kleiner Fläche weist der Ort eine städtisch geprägte Dichte auf und ist funktional vollständig in den Münchner Wirtschaftsraum integriert. Die direkte Lage an der Stadtgrenze verbindet die Nähe zur Münchner Innenstadt mit einem eigenständigen, gewachsenen Ortscharakter.

**Die wirtschaftliche Basis** ist durch die Metropolregion München außerordentlich solide. Neben zahlreichen mittelständischen Betrieben sind im Gemeindegebiet und im direkten Umfeld namhafte Unternehmen aus Industrie, Technologie und Dienstleistungen angesiedelt. Die Kaufkraft liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt; die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend zahlungskräftig und langfristig stabil. Für Käufer bedeutet dies ein Standort mit sehr guten Rahmenbedingungen sowohl für die Eigennutzung als auch für eine wertorientierte Kapitalanlage.

**Die Verkehrsanbindung** ist als exzellent zu bewerten. Unterhaching wird durch die S-Bahn-Linie S3 unmittelbar an die Münchner Innenstadt angebunden; die Züge verkehren tagsüber in kurzen Takten und binden den Ort direkt an zentrale Innenstadtlagen wie Marienplatz und Stachus an. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute Erreichbarkeit der Autobahnen A8, A995 und des Autobahnringes A99, sodass sowohl innerstädtische Ziele als auch der oberbayerische Alpen- und Seeraum schnell erreichbar sind.

# Makrolage Unterhaching bei München

**Auch** die soziale und kulturelle Infrastruktur befindet sich auf hohem Niveau. Ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und einem Gymnasium im Ort sowie weiteren weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden gewährleistet eine sehr gute Bildungsversorgung. Das Kultur- und Bildungszentrum (KUBIZ), vielfältige Vereinsstrukturen sowie der Sportpark Unterhaching mit Stadion- und Sportanlagen unterstreichen den hohen Freizeit- und Lebenswert der Gemeinde.

**Großzügige Grün- und Erholungsflächen** wie der Landschaftspark Hachinger Tal, der Perlacher Forst und der innerörtliche Ortspark tragen maßgeblich zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Insgesamt ist Unterhaching als äußerst attraktiver, werthaltiger Wohnstandort im Münchner Süden mit langfristig positiven Perspektiven für Käufer und Investoren einzuordnen.



**Die Wohnung** befindet sich in einer zentralen, gewachsenen Lage im Ortskern von Unterhaching. Das direkte Umfeld ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit kleinteiligen Dienstleistungs-, Gastronomie- und Nahversorgungsangeboten. Postfiliale, Restaurants und verschiedene Dienstleister im unmittelbaren Umfeld verleihen dem Standort eine lebendige, zugleich überschaubare Zentrumsatmosphäre. Für Bewohner bedeutet dies äußerst kurze Wege im täglichen Alltag.

**Besonders hervorzuheben** ist die sehr gute ÖPNV-Anbindung. Die S-Bahn-Station Unterhaching liegt lediglich rund 350 Meter entfernt und ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung mit der Linie S3 in die Münchner Innenstadt: Die Fahrzeit zum Marienplatz beträgt rund 16 Minuten, zum Karlsplatz (Stachus) etwa 18 Minuten. Insgesamt ergibt sich somit ein Door-to-Door-Zeitrahmen von etwa 20 Minuten bis in das Zentrum Münchens – ein deutlicher Standortvorteil für Berufspendler und städtisch orientierte Nutzer.

**Die fußläufige Nahversorgung** ist als hervorragend zu bewerten. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Arztpraxen sowie weitere Einzelhandels- und Gastronomieangebote lassen sich bequem ohne Pkw erreichen. Der tägliche Bedarf kann vollständig im direkten Umfeld gedeckt werden. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Ganztagsangebote sind im Ort engmaschig verteilt und von der Schulstraße aus gut mit dem Fahrrad oder zu Fuß zugänglich, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht.

# Mikrolage

## Schulstraße 2

**Darüber hinaus** bietet die Mikrolage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der innerörtliche Ortspark ist in wenigen Gehminuten erreichbar und dient als grüner Treffpunkt im Zentrum. Der Landschaftspark Hachinger Tal, der Perlacher Forst sowie der Sportpark Unterhaching liegen in komfortabler Fahrradentfernung und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen.

**In der Gesamtschau** verbindet die Wohnung eine zentrale, lebendige Ortslage mit kurzen Wegen zur S-Bahn, einer sehr schnellen Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt, ausgezeichneter fußläufiger Versorgung und hohem Freizeitwert. Für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger stellt diese Mikrolage einen klar überdurchschnittlichen Wohnstandort innerhalb eines ohnehin starken Makrostandorts dar.



# Ihre Vorteile

Als Käufer der Kapitalanlage (WG) in Unterhaching



## Steuerliche Vorteile

Als Kapitalanleger genießen Sie im Gegensatz zu Eigennutzern einige steuerliche Vorteile bei der Vermietung von Immobilien:

- **5,0 % AfA** auf den Gebäudewert pro Jahr (gem. Gutachten)
- **Zinskosten** können zu **100%** von der **Steuer abgesetzt** werden
- Gebäudewert beträgt **74,31%**
- **direkt abzugsfähiger Erhaltungsaufwand i.H.v. ca. 80.000€ inkl. MwSt.**



## Finanzierung und Beratung

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne unseren Finanzierungsexperten zur Seite, der mit Ihnen die optimale und auf Sie zugeschnittene individuelle Finanzierungslösung mit Ihnen erarbeitet.

- **Ziel:** so wenig Eigenkapital wie möglich einzusetzen
- **Individuelle Beratung** und maßgeschneiderte Konzepte



## Exklusiver & persönlicher Cloud-Zugang

Nach dem Kauf erhalten Sie einen persönlichen Online-Zugang mit allen relevanten Unterlagen und Informationen zu Ihrer Immobilie.

- **Zentraler Zugriff** auf Verträge, Pläne und Nachweise
- **Digitale Übersicht** über alle Objekt- und Verwaltungsdokumente
- **Jederzeit verfügbar**, einfach und sicher