

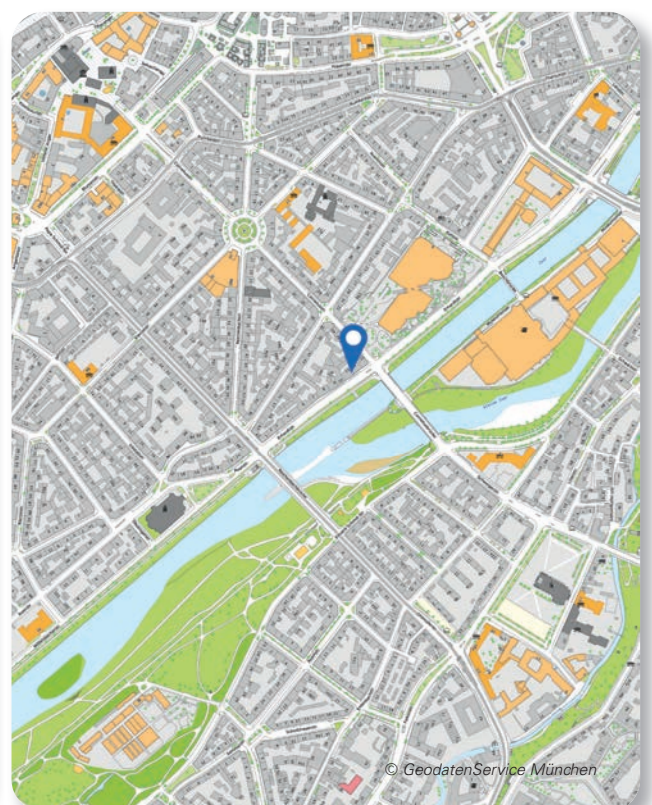


Immobilien

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung

Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar Erhardtstraße 11, 80469 München

Wohnfläche:	ca. 130 m ²
Lage:	1. OG
Baujahr:	1892
Wohnungs- beschreibung:	herrschaftliches Foyer mit Einbauregalen (ca. 28 m ²), großzügiger heller Wohnraum (ca. 21 m ²) verbunden mit einem Esszimmer mit Erker (ca. 19 m ²), 1 geräumiges Schlafzimmer zur Straße (ca. 18 m ²), weiteres Schlafzimmer zum Innenhof (ca. 14 m ²), moderne geräumige Küche mit Blick ins Foyer (ca. 13m ²) und kleinem Balkon zum Innenhof, Tageslichtbad (Wanne, WC, 2 Waschbecken), Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
Weitere Flächen:	Kellerabteil im UG
Hausgeld:	377 €/Monat
Preis:	1.550.000 € (Mindestgebot)



Inhaltsverzeichnis

1. Lage	3
2. Grundstück	4
3. Gebäudebeschreibung	4
4. Wohnungsbeschreibung	5
5. Preis	6
6. Weiterführende Informationen	6
7. Angebotsabgabe	7
8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates	7
9. Kaufvertrag	8
10. Finanzierungsnachweise	8
11. Formelle Anforderungen des Angebots	8
12. Besichtigungstermine	8
13. Sonstige Hinweise	9
14. Anlagenverzeichnis	9
15. Kontakt	9
Bilder	10

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

1. Lage

Diese sehr großzügige 4-Zimmer-Altbauwohnung mit kleinem Balkon in den Innenhof befindet sich in einem denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus direkt an der Isar, nahe der Corneliusbrücke und des Deutschen Museums. Die zu verkaufende Wohnung liegt im 1. OG des herrschaftlichen Vordergebäudes direkt an der Erhardtstraße. Die WEG besteht aus insgesamt 18 Wohnungen, die im Jahr 1892 auf einem 640 m² großen Grundstück errichtet wurden. Auf der Südostseite der Wohnung eröffnet sich ein herrlicher Blick auf die Isar und deren Grünanlagen. Von der Rückseite der Wohnung blickt man in den ruhigen Innenhof.

Das Wohnhaus Erhardtstraße 11 liegt in der schönen Isar-Vorstadt am südlichen Rand des Gärtnerplatzviertels und nur einen Steinwurf vom Glockenbachviertel entfernt. In die Altstadt gelangt man in nur 15 Gehminuten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Isarhochufer mit dem Isarradweg. Vor allem die Isarauen vor der Tür bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich sämtliche Einrichtungen, die das urbane Leben reizvoll machen.

Das Deutsche Museum liegt nur 500m entfernt. Innerhalb 15 Minuten erreichen Sie fußläufig den Gasteig, das Müller'sche Volksbad, die Muffathalle, diverse Kinos, unzählige Restaurants und Cafés. In wenigen Gehminuten erreichen Sie verschiedene Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und eine Vielzahl verschiedener Ärzte. Weitere sehr gute und umfassende medizinische Versorgung bieten das nahe Klinikum Rechts der Isar und die Innenstadtkliniken.

Im Umkreis von ca. 1 km finden sich mehrere Kinderkrippen, Kindergärten und Grundschulen, sowie sämtliche weiterführende Schulen. Durch die sehr zentrale Lage haben Sie eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr innerhalb weniger Minuten in alle Richtungen. In 8 Minuten gelangen Sie mit dem Auto zum Mittleren Ring mit Anschluss an die Autobahnen.

Sie wohnen hier zentral in historischem Ambiente, die Isar vor der Haustür, in direkter Nachbarschaft zu Münchens Innenstadt und seiner vielseitigen Kunst- und Kulturangebote.



Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

2. Grundstück

Flst. 12007/0

640 m²

Gemarkung

Sektion VI

3. Gebäudebeschreibung

Baujahr	1892
Anzahl der Wohneinheiten	12 Wohneinheiten im Vorderhaus Erhardtstr. 11 6 Wohneinheiten im Rückgebäude Erhardtstr. 11
Anzahl der Geschosse	5 Vollgeschosse, DG
Parkplätze	öffentlich auf der Straße (Parkzonen, Parkausweis)
Dach	Satteldach, Dach letztmalig 06/2025 repariert
Fassade	Ziegelbau mit Putz und Stuckarbeiten, gelber Anstrich, Fassade zum Innenhof sandfarben
Balkone	zum Innenhof (bereits saniert), zur Straße (nur im 4.OG)
Fenster	Dreh-Kipp-Fenster, überwiegend 2-Scheiben-Isolierverglasung, Außen- und Innenanstrich weiß, von der Küche führt Dreh-Kipp-Tür auf den Balkon
Heizung	Gasetagenheizung (Etagencentralheizung mit Therme und Warmwasserbereitung), überwiegend Flachheizkörper, in Küche und Esszimmer seitlich montierte Heizkörper (nicht unter dem Fenster), Handtuchheizkörper im Bad
Internet	Breitbandversorgung, M-Net bietet Glasfaser an
Energieausweis	kein Energieausweis wegen Denkmalschutz
Gemeinschaftsanlagen	ruhiger Innenhof, Fahrradabstellfläche im Durchgang zum Rückgebäude

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

4. Wohnungsbeschreibung

Lage im Gebäude	1. OG
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Himmelsrichtung	Wohnzimmer, verbundenes Esszimmer und ein Schlafzimmer zur Isar nach Süd-Osten; Küche und ein weiteres Schlafzimmer, sowie Bad, Gäste-WC und Küche mit Balkon nach Nord-Westen in den ruhigen Innenhof; Foyer innenliegend (Tageslicht durch Innenfenster zur Küche), Hauswirtschaftsraum innenliegend
Wände, Decken	verputzt, verschiedene Anstriche, teilweise tapeziert besonders große Raumhöhe von über 3 Metern
Türen	Holztüren, teilweise mit Oberlichtern (vereinzelt mit Glasausschnitt)
Böden	Parkett im Fischgrätmuster in Wohn-, Esszimmer und in den Schlafzimmern, Holzdielen im Bad und Gäste-WC, Fliesen in Küche, Teppich im Foyer, PVC in Hauswirtschaftsraum
Gäste-WC	Holzdielen, dunkler Anstrich, Armaturen aus Edelstahl, Wandspiegel, WC mit Unterputz-Spülkasten, Tageslicht
Hauptbad (mit Wanne)	Holzdielen, teilweise Teppich, dunkler Anstrich, Tageslicht, Handtuchheizkörper und Badewanne in lila, weißes WC mit Unterputz-Spülkasten, 2 weiße Einzelwaschbecken, Armaturen in Edelstahl, goldener Spiegel
Hauswirtschaftsraum	Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden, ca. 5 m ² groß
großes Schlafzimmer zur Straße	ca. 18 m ² groß, 2 Fenster, Südost-Ausrichtung, Parkett (aktuell noch Teppich darüber), dunkler Wandanstrich
kleines Schlafzimmer zum Hof	ca. 14 m ² groß, 1 Fenster, Nord-West-Ausrichtung, Parkett, dunkle Tapete an der Decke, weißer Anstrich, Einbauschränk mit Spiegeltür
Wohnzimmer zur Straße	ca. 21 m ² Wohnfläche, sehr großzügiger heller Raum mit Stuck, 2 Fenster, Süd-Ost-Ausrichtung, Parkett, Wanddurchbruch zum Esszimmer
Esszimmer zur Straße	ca. 19 m ² Wohnfläche, großzügiger heller Raum mit Stuck und Erker, 3 Fenster, Süd-Ost-Ausrichtung, Parkett, Wanddurchbruch zum Wohnzimmer
Küche	Einbauzeile mit Arbeitsfläche, Spüle, Spülmaschine, Kochfeld mit 2 Gasplatten und 2 Elektroplatten, flache eingebaute Abzugshaube, erhöhter Backofen, Einbau-Kühlschrank, separater Einbau-Gefrierschrank, Stauraum, weiße Fronten mit Edelstahlgriffen, eingebaute Therme, Tresen, individuelles Design, Innenfenster, Balkon

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

Foyer	ca. 28 m ² groß, Tageslicht durch Innenfenster zur Küche, roter Teppich und roter Anstrich, drei Wände mit Einbauregalen bis zur Decke, weißer Deckenanstrich, Stuckrosette um Lampe, massive Wohnungseingangstür aus Holz mit 2 Flügeln und Sicherheitsschloss, am Eingang Gegensprechanlage mit Türöffner, Zugang zu allen Räumen der Wohnung
Rollläden	weder außen noch innen vorhanden
Kellerabteil	abschließbarer Raum im UG, Betonwände und-boden
Zustand gesamt	Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Einzelne historische Merkmale machen den Charme der Wohnung aus.

5. Preis

Das **Mindestgebot** für diese Wohnung beträgt **1.550.000 €**. Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

6. Weiterführende Informationen (Ausschreibungsverfahren und -unterlagen)

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Die Vergabe städtischer Immobilien, die allgemein zum Verkauf angeboten werden, richtet sich nach den städtischen Leitlinien zur Ausschreibung.

Interessent*innen können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen schriftlich im Kommunalreferat (siehe Kontakt Ziffer 15.) anfordern.

Nach Registrierung als Interessent*in erhalten Sie den Zugriff auf weitere Unterlagen wie den Kaufvertragsentwurf.

Im Zusammenhang mit Ihrer Kontaktaufnahme erheben wir personenbezogene Daten (Kontaktdaten) zur weiteren Bearbeitung bezüglich der von uns angebotenen Immobilie.

Weitere Informationen finden Sie unter „Immobilienausschreibungen“ auf der folgenden Webseite:
<https://stadt.muenchen.de/infos/dsgvo-datenschutzgrundverordnung.html>

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

7. Angebotsabgabe

Dienstag, den 19. Mai 2026 um 12Uhr

Bei Interesse bitten wir um ein fristgerechtes und schriftliches Angebot an:

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienervice
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr- Ost
Denisstr. 2
80335 München

Sie können Ihr Angebot auch persönlich in unsere Postkästen vor Ort – neben dem Haupteingang links – einwerfen. Wichtig ist die o.g. Adresse als Empfänger. Jeder Umschlag erhält so den nötigen offiziellen Eingangsstempel.

Bitte beachten Sie die eindeutige Beschriftung des Umschlages. Die Vorgaben zu den vollständigen einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

Der Stadt bleibt es unbenommen, das Verfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben.

8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates

Den Zuschlag erhält der/die Bieter*in, welche(r) bis **spätestens Dienstag, den 19. Mai 2026 um 12 Uhr** das Höchstgebot entsprechend der Kriterien der Ausschreibung abgibt. Der/Die Bieter*in muss mit dem Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

Bei Angebotsgleichheit, d.h. wenn Gebote maximal 2% unter dem Angebot des/der Meistbietenden liegen, wird den betroffenen Personen im Rahmen eines erneuten Angebotsverfahrens Gelegenheit zum Nachgebot gegeben. Dafür wird eine Frist von 48 Stunden gesetzt. Abgabefrist für dieses Nachgebot ist dann somit Donnerstag, der 21. Mai 2026, 12 Uhr. Das Nachgebot kann auch per Mail mit nachfolgender schriftlicher Bestätigung abgegeben werden. Das höhere Gebot erhält dann den Zuschlag.

Sollte der Fall eintreten, dass Nachgebote in genau gleicher Höhe abgegeben werden, fällt die Entscheidung im Losverfahren.

Für den Vertragsabschluss ist die Zustimmung des Stadtrates einzuholen. Das Angebot wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

9. Kaufvertrag

Der Leistungsumfang wird in einem Kaufvertrag zwischen der Stadt München und dem Erwerber vereinbart (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar).

10. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des/der Bieters/Bieterin sollen nachfolgende Nachweise zur Finanzierung des Kaufpreises vorgelegt werden, die bei Bedarf von der Stadt auch nachgefordert werden können:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- bzw. Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

11. Formelle Anforderungen des Angebots

Das Angebot ist im verschlossenen Umschlag abzugeben.

Das Kuvert ist in geeigneter Weise zu kennzeichnen (deutlicher Hinweis: „nicht öffnen“ auf Vorder- und Rückseite sowie Angabe des Verkaufsobjektes „Erhardtstr. 11, 80469 München“).

Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Beziffertes Kaufangebot
- Name und Rechtsform des Bieters/der Bieterin (= Wohnungskäufer)
- Nachweise zur Finanzierung (vgl. Ziff.10)
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Kommunalreferat an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der/Die Höchstbietende erhält den Zuschlag (siehe Ziffer 8.).

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der/die bevollmächtigte Vertreter*in zu benennen, der/die Mitglieder gegenüber der Auftraggeberin rechtsverbindlich vertritt und die gesamtschuldnerische Haftung der Bietergemeinschaft erklärt. Eine nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist unzulässig. Nebenangebote sind nicht zulässig.

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München

12. Besichtigungstermine

Ab dem 14. April 2026 werden für die Wohnung Besichtigungen angeboten. Der genaue Termin für eine Besichtigung ist entweder per Mail oder telefonisch mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat zu vereinbaren (vgl. Ziffer 15.)

13. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird treuhänderisch für eine städtische Stiftung mit sozialer Zweckbestimmung verkauft. Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Mündlich, fernmündlich oder per E-Mail abgegebene Angebote können nicht berücksichtigt werden.

14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundriss Wohnung (Aufteilungsplan im Original)
Anlage 2.2	Grundriss Wohnung (aktuelle Aufteilung)
Anlage 2.3	Grundrissplan UG für Keller

weitere Unterlagen nach Registrierung einsehbar (siehe Ziffer 6)

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Teilungserklärung
Anlage 5	Nachtrag zur Teilungserklärung

15. Kontakt

Frau Schultz
Mobil 01525-7946057
Tel. 089 233-725190

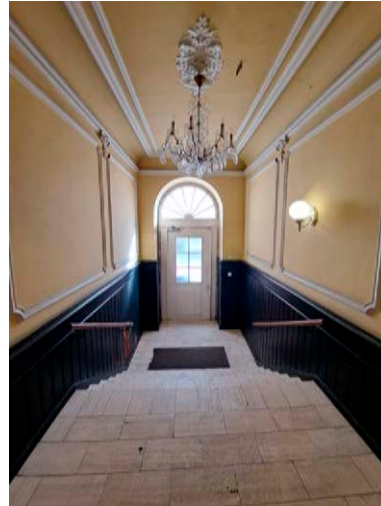
E-Mail:
immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Immobilienervice
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr
Denisstr. 2, 80335 München

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



Fassadenansicht Erhardstr. 11



Imposanter Eingang



Flügeltür ins Treppenhaus



Charmantes Treppenhaus



Wohnungstür



Herrschaftliches Foyer

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



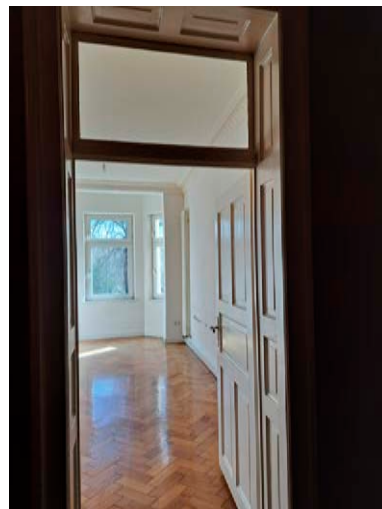
Foyer mit Zugang zu allen Zimmern



Blick ins bisherige Schlafzimmer 18 m²



Bisheriges Schlafzimmer groß



Blick ins bisherige Esszimmer 19 m²



Bisheriges Esszimmer mit Erker



Blick auf die Isar vom Esszimmer

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



Blick ins bisherige Wohnzimmer 21 m²



Durchbruch zwischen Wohn- und Esszimmer



Blick auf die Isar vom Wohnzimmer



Bisheriges Schlafzimmer 14 m²



Bisheriges Schlafzimmer klein



Bisheriges Schlafzimmer Kleiderschrank

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



Zugang Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss



Zugang zur Küche und Innenfenster zur Küche



Blick in Küche



Blick durch Küche zu Hof



Küche linke Seite

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



Blick von Küche auf Balkon



Blick von Balkon nach Westen



Blick von Balkon zum Rückgebäude



Blick von Balkon nach Osten



Blick von Balkon in Küche mit Tresen

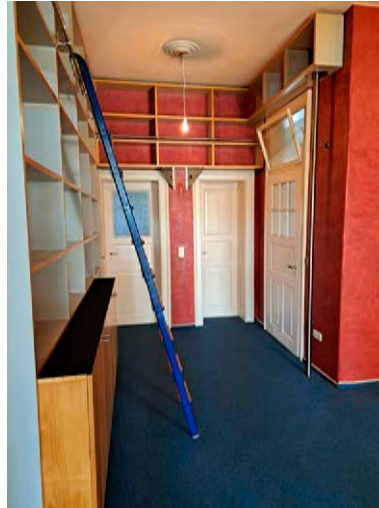


Küchenzeile mit Geräten

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



Blick aus Küche durch Innenfenster ins Foyer



Zugang zu Bad und Gäste-WC



Blick ins Bad



Badewanne auf Podest



Bad Waschbecken und WC



Gäste-WC

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung
Herrschaftliche Altbauwohnung mit 4 Zimmern direkt an der Isar
Erhardtstraße 11, 80469 München



Durchgang zum Hof



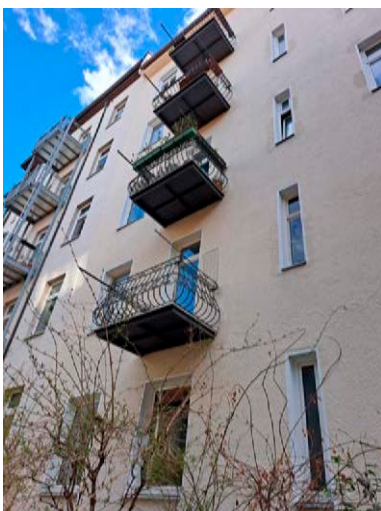
Hof



Fassade Erhardtstr. 11 zum Hof 1



Fassade Erhardtstr. 11 zum Hof 2



Blick auf Balkon der Wohnung vom Hof



Beet im Hof