

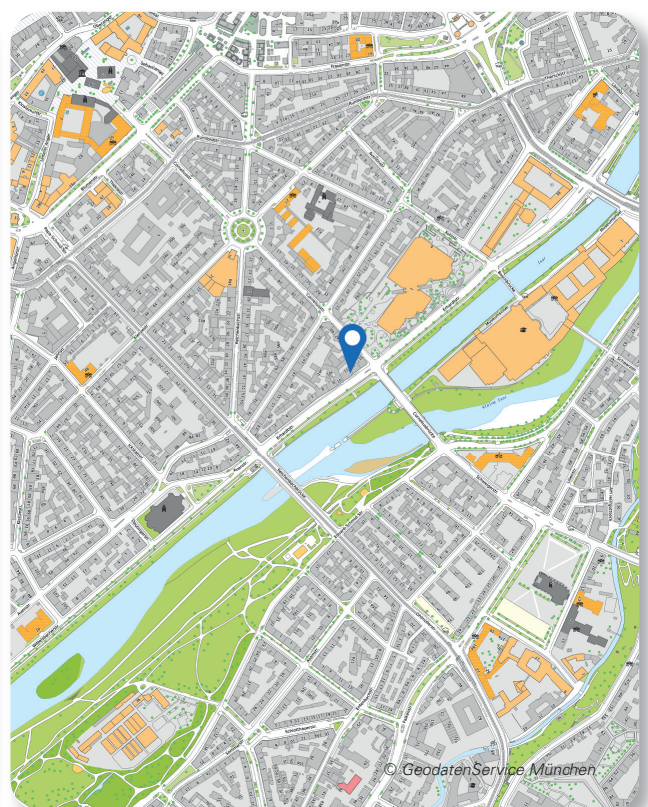


## Immobilien

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung

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

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



## Inhaltsverzeichnis

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

---

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

---

Gemarkung

Sektion VI

---

## 3. Gebäudebeschreibung

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

<b>Lage im Gebäude</b>	1. OG
<b>Wohnfläche</b>	ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Himmelsrichtung</b>	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
<b>Wände, Decken</b>	verputzt, verschiedene Anstriche, teilweise tapeziert besonders große Raumhöhe von über 3 Metern
<b>Türen</b>	Holztüren, teilweise mit Oberlichtern (vereinzelt mit Glasausschnitt)
<b>Böden</b>	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
<b>Gäste-WC</b>	Holzdielen, dunkler Anstrich, Armaturen aus Edelstahl, Wandspiegel, WC mit Unterputz-Spülkasten, Tageslicht
<b>Hauptbad (mit Wanne)</b>	Holzdielen, teilweise Teppich, dunkler Anstrich, Tageslicht, Handtuchheizkörper und Badewanne in lila, weißes WC mit Unterputz-Spülkasten, 2 weiße Einzelwaschbecken, Armaturen in Edelstahl, goldener Spiegel
<b>Hauswirtschaftsraum</b>	Wasser- und Abwasseranschluss vorhanden, ca. 5 m <sup>2</sup> groß
<b>großes Schlafzimmer zur Straße</b>	ca. 18 m <sup>2</sup> groß, 2 Fenster, Südost-Ausrichtung, Parkett (aktuell noch Teppich darüber), dunkler Wandanstrich
<b>kleines Schlafzimmer zum Hof</b>	ca. 14 m <sup>2</sup> groß, 1 Fenster, Nord-West-Ausrichtung, Parkett, dunkle Tapete an der Decke, weißer Anstrich, Einbauschränk mit Spiegeltür
<b>Wohnzimmer zur Straße</b>	ca. 21 m <sup>2</sup> Wohnfläche, sehr großzügiger heller Raum mit Stuck, 2 Fenster, Süd-Ost-Ausrichtung, Parkett, Wanddurchbruch zum Esszimmer
<b>Esszimmer zur Straße</b>	ca. 19 m <sup>2</sup> Wohnfläche, großzügiger heller Raum mit Stuck und Erker, 3 Fenster, Süd-Ost-Ausrichtung, Parkett, Wanddurchbruch zum Wohnzimmer
<b>Küche</b>	Einbauzeile mit Arbeitsfläche, Spüle, Spülmaschine, Kochfeld mit 2 Gasplatten und 2 Elektroplatten, flache eingebaute Abzugshaube, erhöhter Backofen, Einbau-Kühlschränk, separater Einbau-Gefrierschränk, 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**

---

<b>Foyer</b>	ca. 28 m <sup>2</sup> 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
<b>Rollläden</b>	weder außen noch innen vorhanden
<b>Kellerabteil</b>	abschließbarer Raum im UG, Betonwände und-boden
<b>Zustand gesamt</b>	Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Einzelne historische Merkmale machen den Charme der Wohnung aus.

---

## 5. Preis

Der Preis für diese Wohnung beträgt **1.550.000 €**. Dies entspricht der **Preisvorstellung** des Sozialreferates – Stiftungsverwaltung, die den Verkauf in treuhänderischer Verwaltung einer Stiftung vornimmt. 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 (Kontakt Daten) 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

**Angebotsfrist: Dienstag, 21. Juli 2026, 12 Uhr**

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot an:

**is-gvo.kom@muenchen.de**

Die einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

Bei Fragen hierzu, wenden Sie sich bitte an das Kommunalreferat (siehe Ziffer 15).

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

## 8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates

Ein Angebot in Höhe des in Ziffer 5. genannten Preises oder darüber wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Es gelten die üblichen Ausschreibungskriterien der Stadt München bezüglich Angebotsgleichheit.

Liegt ein Angebot unter dem o.g. Preis, erfolgt eine innerstädtische Überprüfung auf Angemessenheit. Bei Angemessenheit des Angebotes wird dieses dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis wird der/dem Bieter\*in schnellstmöglich mitgeteilt.

Liegen mehrere Angebote unter dem o.g. Preis vor, für die jeweils eine Angemessenheit bestätigt wurde, erhält der/die Bieter\*in den Zuschlag, welche(r) das davon höchste Gebot abgegeben hat.

Das Angebot muss dabei fristgerecht eingehen und die Anforderungskriterien (siehe Ziffer 11) erfüllen.

Für den Vertragsabschluss ist die Zustimmung des Stadtrates einzuholen.

## 9. Kaufvertrag

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

---

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

---

## 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\*in zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

## 11. Formelle Anforderungen des Angebots

Ihr Anschreiben adressieren Sie bitte an:

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

**Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:**

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

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der/die bevollmächtigte Vertreter\*in zu benennen, der/die 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.

## 12. Besichtigungstermine

Für eine Besichtigung der Wohnung vereinbaren Sie bitte einen Termin per Mail oder telefonisch mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat (siehe Ziffer 15).

---

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

---

## 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 Fax 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](mailto:immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de)**

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Immobilien-service  
Kaufmännische Dienstleistungen  
Grundstücksverkehr  
Denisstr. 2, 80335 München

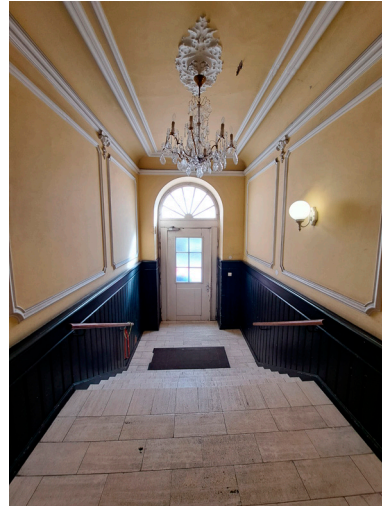
---

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

---



*Fassadenansicht Erhardstr. 11*



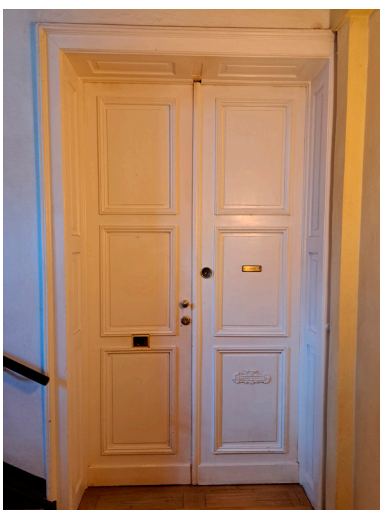
*Imposanter Eingang*



*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 m<sup>2</sup>*



*Bisheriges Schlafzimmer groß*



*Blick ins bisherige Esszimmer 19 m<sup>2</sup>*



*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 m<sup>2</sup>*



*Durchbruch zwischen Wohn- und Esszimmer*



*Blick auf die Isar vom Wohnzimmer*



*Bisheriges Schlafzimmer 14 m<sup>2</sup>*



*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*



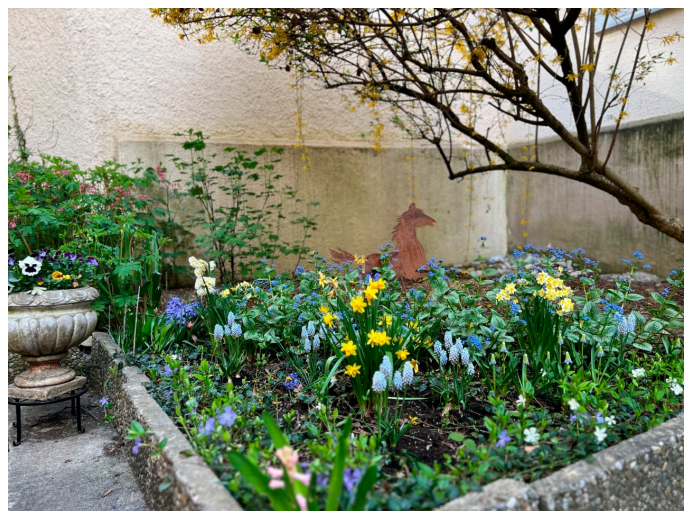
*Fassade Erhardtstr. 11 zum Hof 1*



*Fassade Erhardtstr. 11 zum Hof 2*



*Blick auf Balkon der Wohnung vom Hof*



*Beet im Hof*