

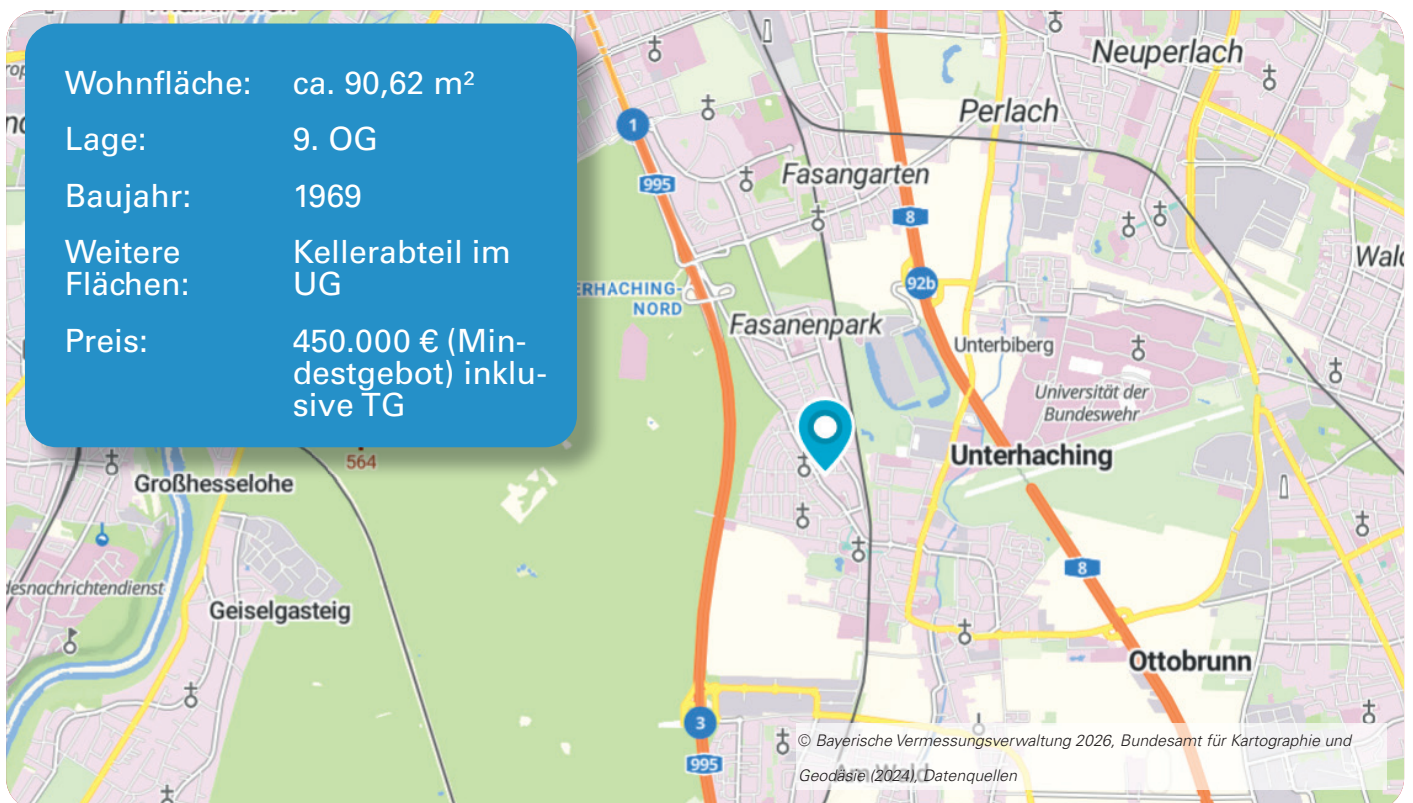


Immobilien

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick - inklusive Tiefgaragenstellplatz

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching



Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

Inhaltsverzeichnis

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

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick - inklusive Tiefgaragenstellplatz

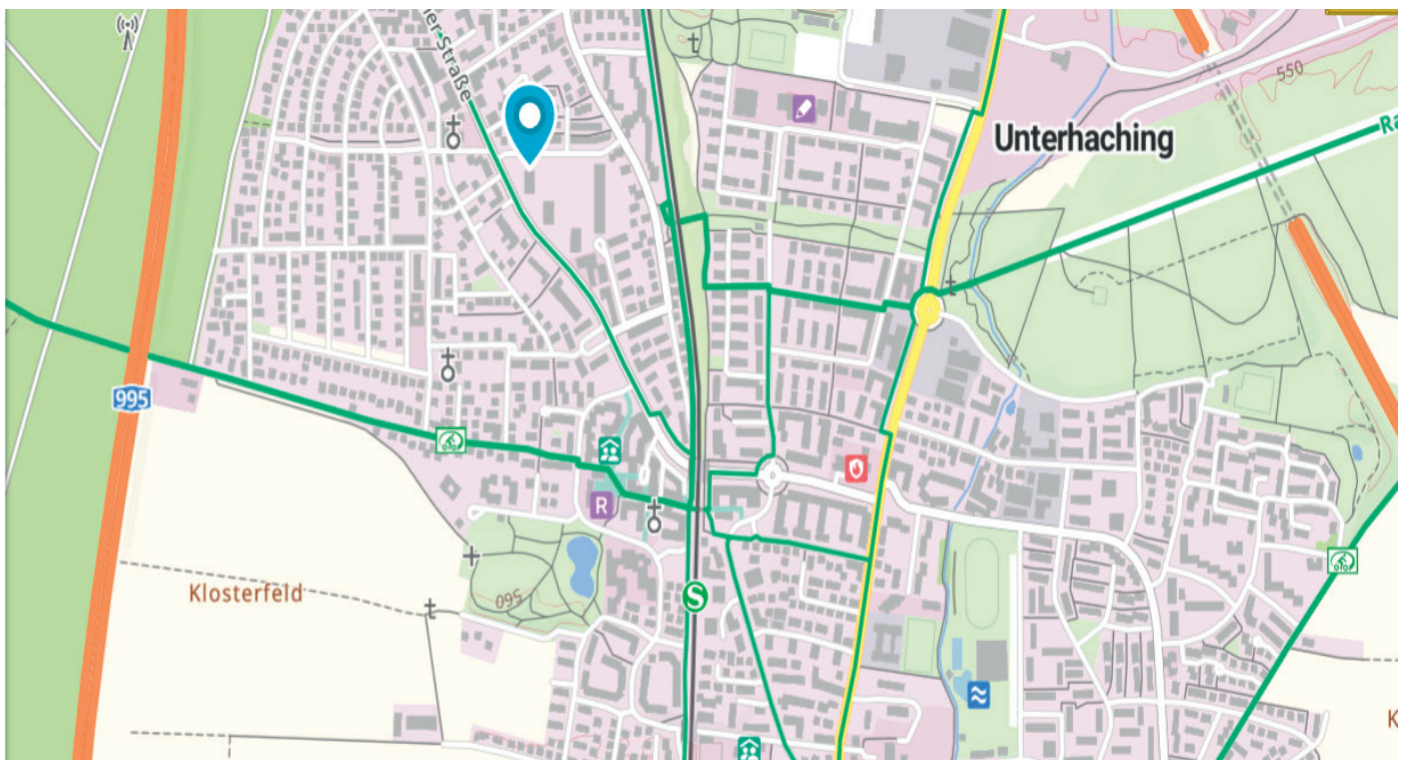
Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

1. Lage

Die Wohnung befindet sich in Unterhaching, im begehrten südlichen Landkreis der Landeshauptstadt München. Die Lage im Hachinger Tal, der angrenzende Perlacher Forst als Landschaftspark, das rege Kultur- und Vereinsleben machen diese Gemeinde zu einem sehr beliebten Wohnort. Zahlreiche Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, ein Förderzentrum und ein Gymnasium sind in Unterhaching ebenso vorhanden wie Betreuungseinrichtungen für Senioren, attraktive Sportvereine und ein großes Sommer-Freizeitbad.

In der Gemeinde haben sich zudem zahlreiche Ärzte niedergelassen. Es gibt eine abwechslungsreiche Gastronomie. Neben den Geschäften des täglichen Bedarfs hat die Gemeinde ein attraktives Gewerbegebiet an der süd-westlichen Ortsgrenze erschlossen.

Mit der S-Bahn-Linie 3 (Haltestellen „Unterhaching“ und „Fasanenpark“) gelangt man in ca. 20 Minuten direkt zum Münchner Marienplatz. Die Lage an der A8 und der A995 verschafft eine sehr gute Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz.



Verkauf eines Grundstücks mit Einfamilienhaus in Grünwald
Freistehendes Einfamilienhaus in Grünwald
Ludwig-Ganghofer-Str. 36, 82031 Grünwald

2. Grundstück

Flst. 557	29.308 m ²
Gemarkung	Unterhaching

3. Gebäudebeschreibung

Baujahr	ca. 1969
Wohneinheiten im Gebäude	66
Aufzüge	2
Anzahl der Geschosse	10 Vollgeschosse
Anzahl der Parkplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Dach	Fachdach
Balkone	Loggia in Westausrichtung
Fenster	Kunststofffenster in Weiß
Heizung	Geothermie und zentrale Wasserversorgung
Breitbandversorgung	laut Telekom bis 250 Mbit/s möglich
Energieausweis	Energieausweis vom 09.04.2021
Gemeinschaftsanlagen	Großzügige Grünflächen mit Spielplatz, Fahrradkeller, Fahrradabstellfläche am Haus

4. Wohnungsbeschreibung

Art	Etagenwohnung, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz in Wohngebäude mit 10 Etagen und 66 Einheiten
Baujahr	ca. 1969
Etage	9
Wohnfläche	ca. 90,62 m ²
Fenster	ca. aus dem Jahr 2002, in Kunststoff weiß mit Isolierverglasung, elektrische Rollläden
Elektrik	Kippschalter
Heizung und Warmwasser	Nah-/ Fernwärme (Geothermie), erneuerbar
Aufzüge	2 Stück
Energieverbrauch	140 kWh (m ² a)- E; Energieausweis von 09.04.2021
Breitbandversorgung	bis zu 500 Mbit/s möglich (Quelle: TeleKom)
Denkmalschutz	nein
Fahrradkeller	vorhanden
Hausgeld (Stand 2026)	403 € / monatlich Wohnung; 96 € / monatlich Tiefgaragenstellplatz
Ausstattung	
Wohnzimmer	Klimaanlage (Marke: Mitsubishi)
Schlafzimmer 1	begehbare Kleiderschrank
Schlafzimmer 2	Einbauschränke
Küche	Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
Badezimmer	Waschtisch, Badewanne, Spiegelschrank
WC (separat)	Waschtisch, Schrank
Diele/Flur	Garderobenschrank
Loggia	Markise

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching
**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**
Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

5. Preis

Das **Mindestgebot** für diese Wohnung, inkl. Tiefgaragenstellplatz beträgt **450.000 €**.

Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

6. Weiterführende Informationen

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.) oder mit dem Registrierungsformblatt im Internet (www.immo-muenchen.de) anfordern.

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

7. Angebotsabgabe

Dienstag, den 18. August 2026 um 12 Uhr

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

is-gvo.kom@muenchen.de

verwenden Sie bitte folgenden E-Mailbetreff: **Gebot Johann-Strauss-Str. 4, 82008 Unterhaching**

Die Vorgaben zu den vollständigen einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

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

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching
**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**
Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates

Den Zuschlag erhält der Bieter, welcher bis spätestens **Dienstag, den 18. August 2026 um 12 Uhr** das Höchstgebot entsprechend den 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 20. August 2026, 12 Uhr. Das Nachgebot ist per E-Mail (is-gvo.kom@muenchen.de) abzugeben. 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.

9. Kaufvertrag

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

10. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Bieter 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 Steuerbürgen zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching
**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**
Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

11. Formelle Anforderungen des Angebots

Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:

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

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Kommunalreferat an. Eingehende Mails 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.

12. Besichtigungstermine

Für die Besichtigung der Wohnung werden im Zeitraum zwischen 22.07.2026 und 18.08.2026 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, per Brief oder per Fax abgegebene Kaufangebote können nicht berücksichtigt werden.

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundriss Wohnung
Anlage 2.2	Grundriss Keller
Anlage 2.3	Grundriss Tiefgarage

Weitere Unterlagen sind nach erfolgter Registrierung einsehbar (siehe Ziffer 6):

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Teilungserklärung mit Nachträgen
Anlage 5	Energieausweis
Anlage 6	Wirtschaftsplan 2026 Wohnung
Anlage 7	Wirtschaftsplan Tiefgaragenstellplatz 2026
Anlage 8	Protokolle Eigentümerversammlungen 2023-2025
Anlage 9.1	Jahresabrechnung 2024 Wohnung
Anlage 9.2	Jahresabrechnung 2024 Tiefgaragenstellplatz
Anlage 10	Grundbuch Wohnung
Anlage 11	Grundbuch Tiefgarage
Anlage 12	Baubeschreibung

15. Kontakt

Isabella Helms

Tel. 089 233-725760

E-Mail:

immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de

Landeshauptstadt München

Kommunalreferat

Immobilien-service

Kaufmännische Dienstleistungen

Grundstücksverkehr- Ost

Denisstr. 2,

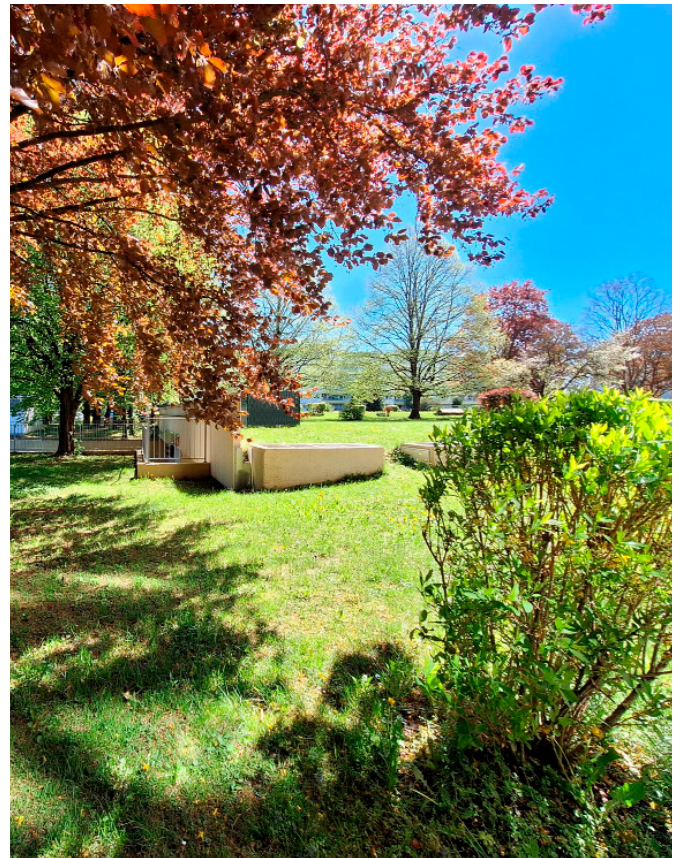
80335 München

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

Bilder



Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching



Diele und Flur



Wohnraum

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching



Küche



Schlafzimmer 1 - Kleiderschrank begehbare

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching



Kleiderschrank begehbar



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

**Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick -
inklusive Tiefgaragenstellplatz**

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching



Wannenbad



WC

