



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Immobilien

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

Wohnfläche:	ca. 50 m ²
Lage:	2. OG
Baujahr:	1967
Wohnungsbetrieb:	großzügiges und helles Wohnzimmer (ca. 18 m ²) mit Balkon nach Westen (ca. 4 m ² groß), separate Küche mit großem Fenster (ca. 4,5 m ²), geräumiges und helles Schlafzimmer (14 m ²), innenliegendes Bad mit Wanne und WC, praktische Diele (ca. 6 m ²), separate Nische (ca. 1 m ² für eine Garderobe oder Vorräte),
Weitere Flächen:	Kellerabteil im UG, Waschmaschinenraum im UG
Hausgeld:	234 €/Monat
Preis:	320.000 € (Mindestgebot, inkl. TG-Stellplatz)



Kontakt: Frau Schultz, Tel.: 01525-7946057, E-Mail: immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage3

2. Grundstück4

3. Gebäudebeschreibung4

4. Wohnungsbeschreibung.....5

5. Preis6

6. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen6

7. Angebotsabgabe6

8. Formelle Anforderungen des Angebots7

9. Kaufvertrag7

10. Finanzierungshinweise.....7

11. Zuschlagskriterien8

12. Besichtigungstermine8

13. Sonstige Hinweise8

14. Anlagenverzeichnis.....9

15. Kontakt9

Bilder 10

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

1. Lage

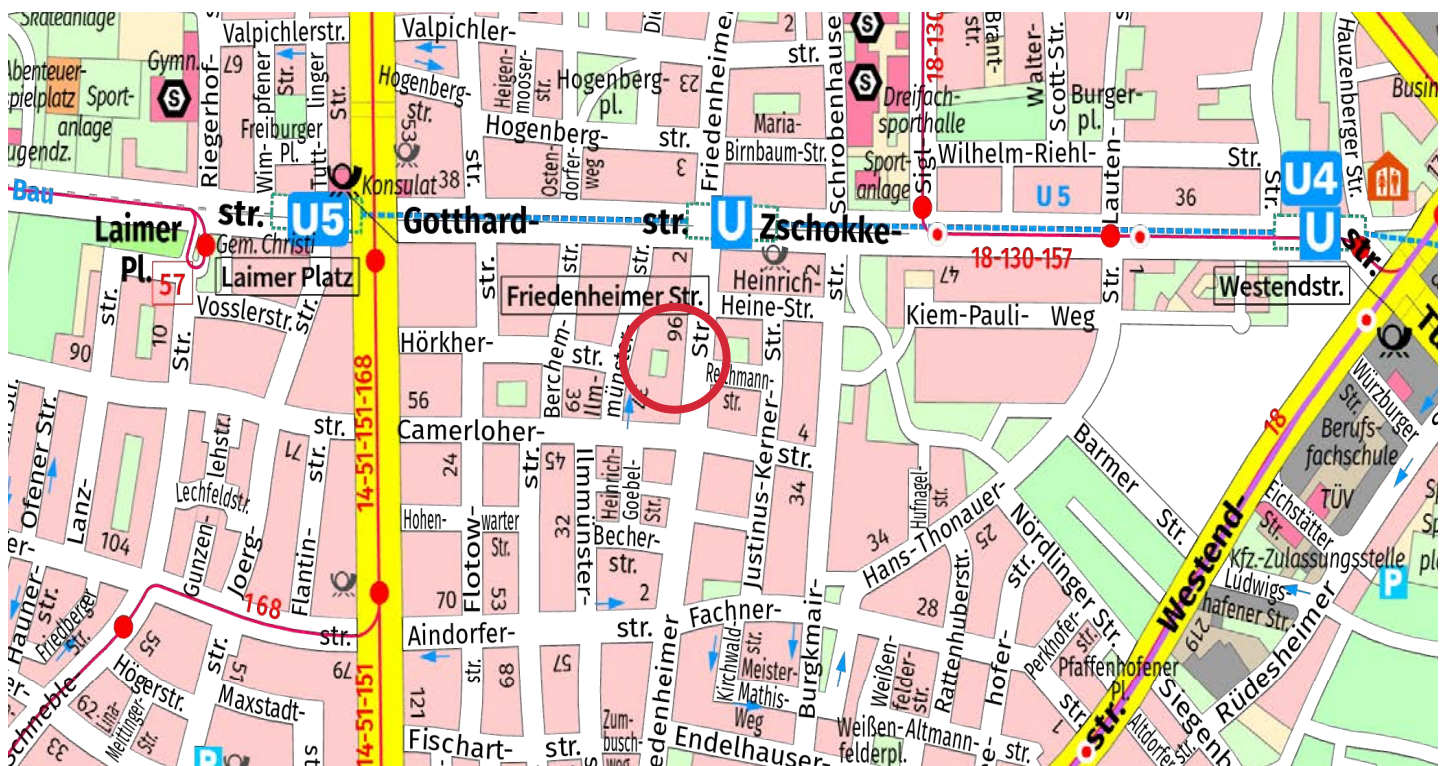
Diese sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Blick ins Grüne befindet sich in einem Mehrfamilienhaus. Das Objekt wurde im Jahr 1967 auf einem 790 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnanlage besteht aus 35 Wohneinheiten, welche sich auf 2 Hauseingänge mit je 4 Etagen verteilen. Die zu verkaufende Wohnung liegt im 2. OG der Anschrift Friedenheimer Str. 102a. Die Wohnung hat eine Ost-West-Ausrichtung, wobei ein Schlafzimmer und die Küche nach Osten und das Wohnzimmer mit Balkon in Richtung Westen liegen. Das Bad und die Diele sind innenliegend. Zur Wohnung gehört ein Keller im UG und ein Stellplatz in der zur WEG gehörenden Tiefgarage.

Das Wohnhaus Friedenheimer Str. 102a liegt in einer beliebten und ruhigen Wohngegend mitten in Laim. Ab der nur 100m entfernt gelegenen U-Bahn-Haltestelle Friedenheimer Str. gelangt man in ca. 10 Minuten zum Hauptbahnhof und in die Altstadt. Zur Freizeitgestaltung findet sich in Laim eine Vielzahl an Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie verschiedene Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte, Metzger und Bäckereien, Apotheken, Drogeriemärkte, Banken und viele verschiedene Ärzte. Für weitere sehr gute und umfassende medizinische Versorgung gibt es die beiden gut erreichbaren Kliniken Barmherzige Brüder am Romanplatz und das Augustinum.

Im Umkreis von ca. 1 km finden sich verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. Durch die zentrale Lage haben Sie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr innerhalb weniger Minuten in alle Richtungen. In 5 Minuten gelangen Sie mit dem Auto zum Mittleren Ring mit Anschluss an die Autobahnen.

Sie wohnen hier ruhig, aber trotzdem zentral und erreichen schnell die Münchner Innenstadt.



Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

2. Grundstück

Flst. 352/88	790 m²
Gemarkung	Laim

3. Gebäudebeschreibung

Baujahr	ca. 1967
Anzahl der Wohneinheiten	35 Wohneinheiten (WEG Friedenheimer Str. 102a/102); 18 Wohnungen in Friedenheimer Str. 102a
Anzahl der Geschosse	4 Vollgeschosse (EG, 1.- 3. OG)
Anzahl der Parkplätze	28 Stellplätze in Tiefgarage (13 Stellpl. Haus 102a; 18 Stellpl. Haus 102)
Dach	Flachdach
Fassade	Massivbauweise, Putzfassade frisch hellgelb angestrichen
Balkone	zum rückwärtigen Garten nach Westen ausgerichtet, Neubau Balkone in Planung
Fenster	Dreh-Kippfenster aus Holz und Kunststoff, 2-Scheiben-Isolierverglasung, Außen- und Innenanstrich weiß, vom Wohnzimmer aus führt Dreh-Kipp-Tür auf Balkon
Heizung	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Rippenheizkörper; im Bad Flachheizkörper
Elektroinstallation	baujahrtypisch, Gegensprechanlage vorhanden
Internet	aktuell Breitbandanschluss; wenn Anschluss an Netz für Glasfaser erfolgt, kann sich jeder Eigentümer anschließen
Energieausweis	Jahresendverbrauch des Gebäudes i.H.v. 120,5 kWh/m²/a
Gemeinschaftsanlagen	Grünfläche hinter dem Gebäude, Fahrradabstellfläche, Mülltonnenplatz, Waschmaschinenraum im UG

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

4. Wohnungsbeschreibung

Lage im Gebäude	2. OG links
Größe	ca. 50m ² Wohnfläche
Himmelsrichtung	Wohnzimmer sowie Balkon nach Westen, Schlafzimmer und Küche nach Osten
Wände, Decken	überwiegend Raufasertapete mit weißem Anstrich
Türen	Holztüren (teilweise mit Glasausschnitt)
Flur	ca. 6 m ² Wohnfläche, Türen in alle Räume, innenliegend
Nische	ca. 1 m ² Wohnfläche, für Garderobe oder Vorräte geeignet
Küche	ca. 4,5 m ² Wohnfläche, hell, ohne Einbauküche
Schlafzimmer	ca. 14 m ² Wohnfläche, hell, geräumig, ruhig
Bad (mit Wanne)	ca. 4 m ² Wohnfläche, Fliesen am Boden und bis 2m Höhe an den Wänden, darüber Putz mit weißem Anstrich, große Badewanne, Waschbecken mit Nische für Spiegel oder Spiegelschrank, Beleuchtung möglich, Stand-WC, weiße Einbauten, Armaturen in Edelstahl
Wohnzimmer mit Balkon	ca. 18 m ² Wohnfläche, hell, bietet Platz für Essplatz, festes Fenster, Balkontür, Zugang zu Westbalkon (ca. 4 m ² Grundfläche, ca. 2 m ² Wohnfläche), Neubau Balkone in Planung
Rolläden	weder innen noch außen vorhanden
Kellerabteil	abschließbarer Raum im UG, Betonwände und-boden
Zustand insgesamt	Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten und gebrauchsfähigen Zustand. Der Neubau der Balkone ist in Planung.

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

5. Preis

Das **Mindestgebot** für diese Wohnung beträgt **320.000,- €** (inkl. Tiefgaragenstellplatz).

Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

6. Ausschreibungsverfahren und Ausschreibungsunterlagen

Interessent*innen können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen im Kommunalreferat per Mail über

immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de anfordern. Bitte geben Sie Ihren vollständigen Namen und Ihre vollständige Adresse an.

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

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.

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:
stadt.muenchen.de/infos/dsgvo-datenschutzgrundverordnung.html

7. Angebotsabgabe

Angebotsfrist ist **Montag, der 19. Oktober 2026** um **12 Uhr**.

Für Ihr fristgerechtes und vollständiges **Angebot per Mail** an: **is-gvo.kom@muenchen.de**

verwenden Sie bitte folgenden Betreff: Ausschreibung Friedenheimer- Angebot

Die Vorgaben zu den vollständigen einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 8.

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

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

8. Formelle Anforderungen des Angebots

Das Angebot an die unter Ziffer 7 genannte E-Mail-Adresse muss folgende Angaben enthalten:

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

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang des vollständigen Angebotes beim Kommunalreferat - is-gvo.kom@muenchen.de - an. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung aller Angebote.

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.

9. Kaufvertrag

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

Dem Kaufvertragsentwurf muss im Angebot ausdrücklich zugestimmt werden.

10. Finanzierungshinweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Bieterin/des Bieters 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.

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

11. Zuschlagskriterien

Den Zuschlag erhält die/der Bieter*in, welche/r bis spätestens **Montag, den 19.Oktober 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 somit Mittwoch, den 21.Oktober 2026, 12 Uhr. Das Nachgebot kann auch per Mail 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.

12. Besichtigungstermine

Für die Besichtigung der Wohnung ist per Mail oder telefonisch mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat ein Termin zu vereinbaren (vgl. Ziffer 15.). Besichtigungen können nur bis maximal 15. Oktober 2026 angeboten werden.

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 Kaufangebote können nicht berücksichtigt werden.

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundriss Wohnung
Anlage 2.2	Grundrissplan UG für Keller und Tiefgaragenstellplatz (Aufteilungsplan)

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

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4	Teilungserklärung
Anlage 5	Energieausweis

15. Kontakt

Frau Schultz

immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de

Tel: 089 233- 725190

Mobil: 01525-7946057

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat, Immobilienservice
Kaufmännische Dienstleistungen
Grundstücksverkehr- Ost

Denisstr. 2, 80335 München

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München

Bilder



Hausansicht



Hauseingang



Briefkasten



Treppenhaus

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München



Diele



Blick in Nische



Küche



Blick aus der Küche

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München



Blick Küche zur Diele



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Blick in Diele



Blick aus Schlafzimmer

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München



Bad



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick vom Wohnzimmer zur Diele

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München



Blick ins Grüne vom Balkon



Durchgang



Fahrradabstellplatz



Grünanlage hinter dem Haus

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München



Rückseite des Hauses mit Balkonen



Müllcontainer



Zufahrt Tiefgarage



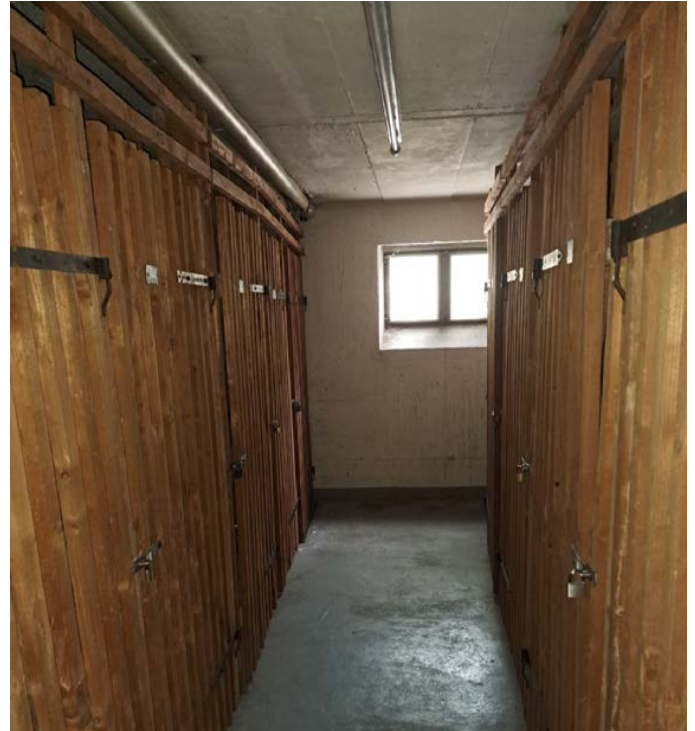
Tiefgarage

Verkauf einer 2-Zimmer-Wohnung in München

Sehr gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Laim
Friedenheimer Str. 102a, 80686 München



Stellplatz



Keller