

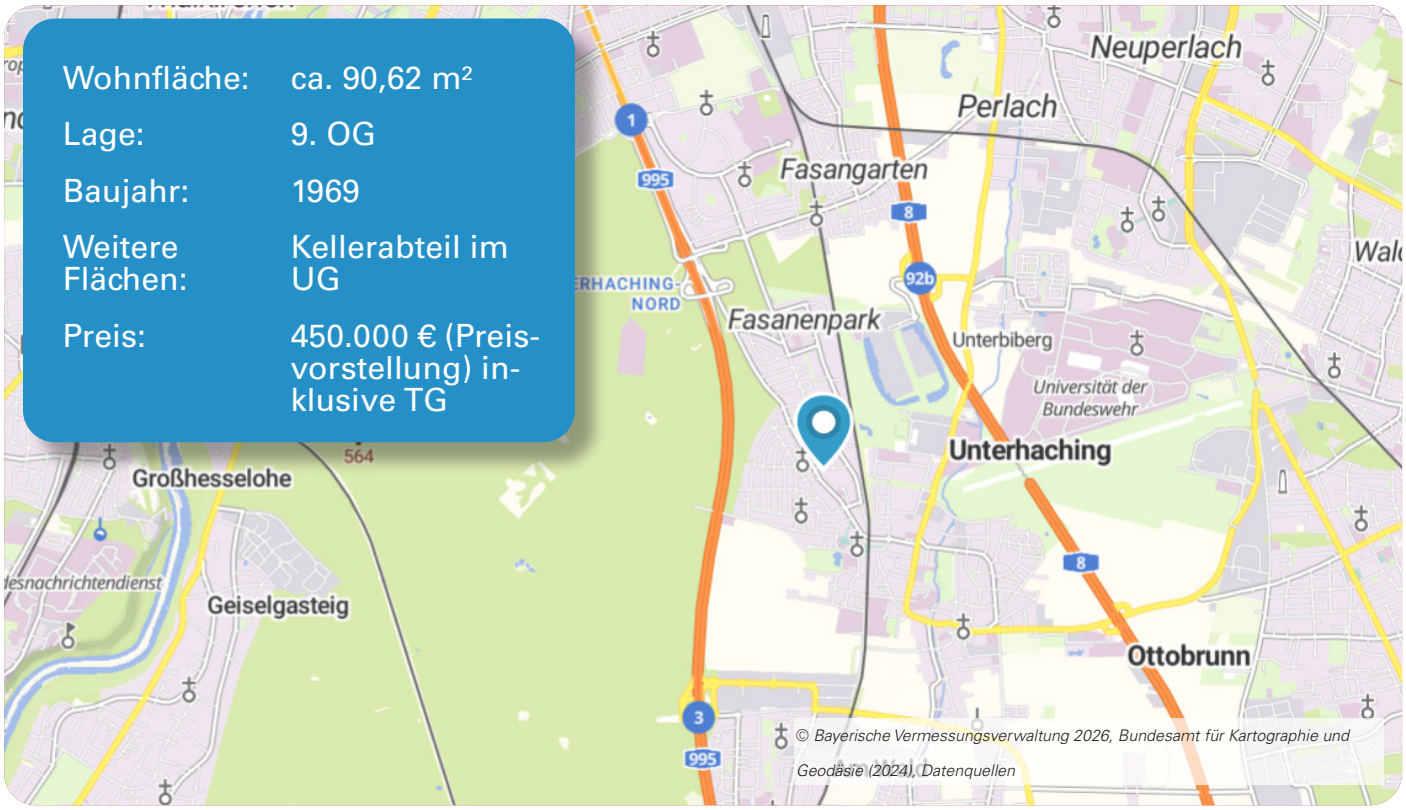
Immobilien

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick - inklusive Tiefgaragenstellplatz

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

Wohnfläche:	ca. 90,62 m²
Lage:	9. OG
Baujahr:	1969
Weitere Flächen:	Kellerabteil im UG
Preis:	450.000 € (Preisvorstellung) inklusive TG



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 7
12. Besichtigungstermine 8
13. Sonstige Hinweise 8
14. Anlagenverzeichnis 8
15. Kontakt 9
Grundriss 10
Bilder 11

Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick - inklusive Tiefgaragenstellplatz

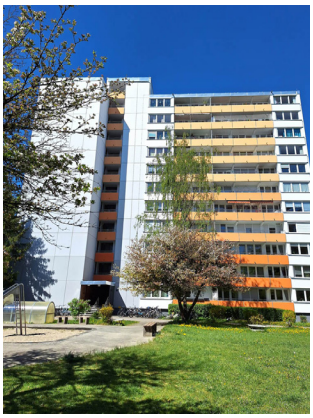
Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

1. Lage

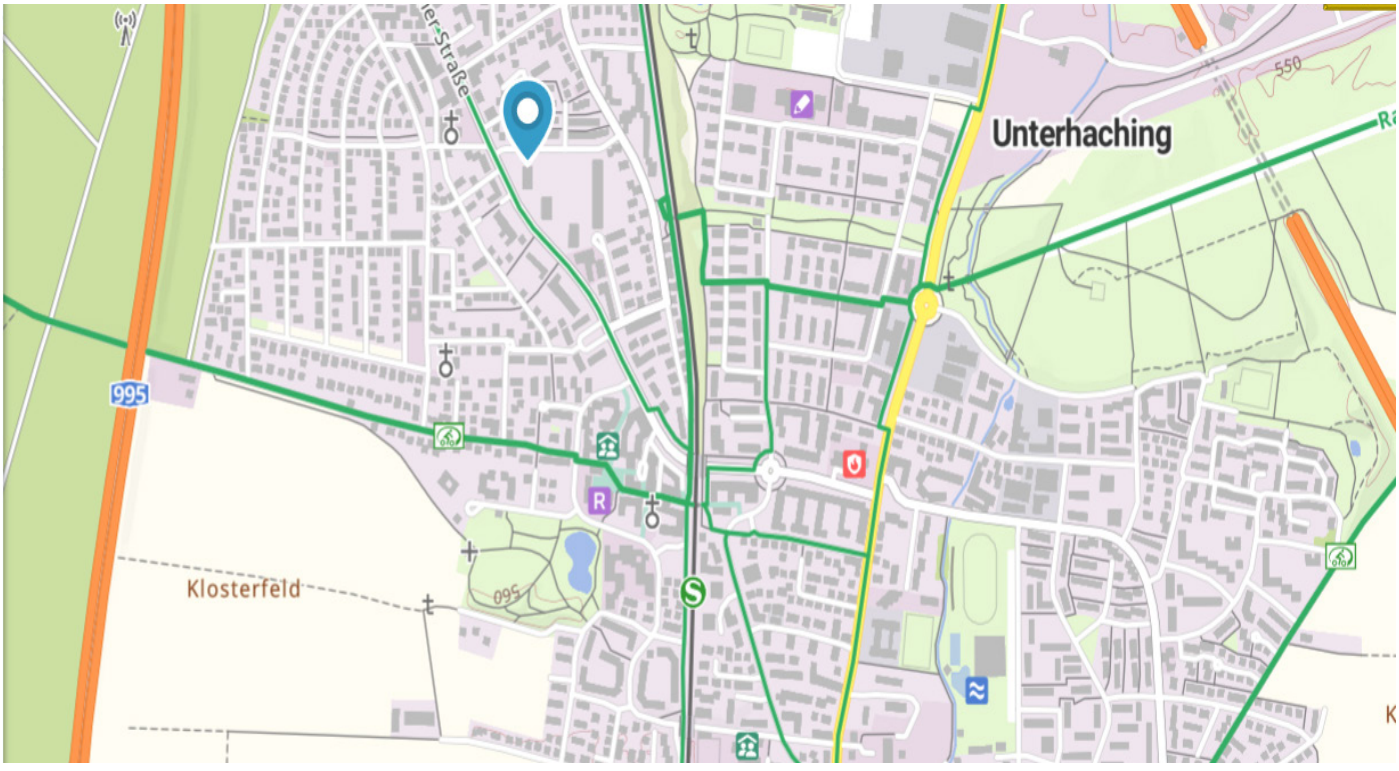
Die Wohnung befindet sich in Unterhaching, im begehrten südlichen Landkreis der Landeshauptstadt München. Die Lage im Hachinger Tal, der angrenzende Perlacher Forst als Landschaftspark, das rege Kultur- und Vereinsleben machen diese Gemeinde zu einem sehr beliebten Wohnort. Zahlreiche Kindergärten, Grund- 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 südwestlichen Ortgrenze 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.









© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024), Datenquellen

2. Grundstück

Flst. 557	29.308 m²
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 m²
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 (m² a)- E; Energieausweis von 09.04.2021
Breitbandversorgung	bis zu 500 Mbit/s möglich (Quelle: TeleKom)
Denkmalschutz	nein
Fahrradkeller	vorhanden
Hausgeld (Stand 2026)	358 € / monatlich Wohnung; 94 € / monatlich Tiefgaragenstellplatz

Ausstattung

Wohnzimmer	Klimaanlage (Marke: Mitsubishi)
Schlafzimmer 1	begehbarer Kleiderschrank
Schlafzimmer 2	Einbauschrank
Küche	Einbauküche mit neuwertigen Elektrogeräten
Badezimmer	Waschtisch, Badewanne, Spiegelschrank
WC (separat)	Waschtisch, Schrank
Diele/Flur	Garderobenschrank
Loggia	Markise

5. Preis

Die **Preisvorstellung** 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 erhalten die **vollständigen Ausschreibungsunterlagen** im Kommunalreferat. Bitte senden Sie eine E-Mail mit Ihrer **derzeitigen, vollständigen Postanschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse** an:

immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de

Sie erhalten anschließend die Zugangsdaten die Anlagen 3 bis 15 (siehe Anlagenverzeichnis).

Information zum Datenschutz

Weitere Informationen über die Verarbeitung der Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie unter dem Stichwort „Immobilienausschreibungen“ auf der folgenden Internetseite abrufen:

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

7. Angebotsabgabe

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot per E-Mail an:

is-gvo.kom@muenchen.de

verwenden Sie bitte folgenden E-Mail-Betreff:

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.

8. Zuschlagskriterien, Zustimmung des Stadtrates

Den Zuschlag erhält die/der Kaufinteressent*in, welche/welcher das Kaufpreisangebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung per Mail an **is-gvo.kom@muenchen.de** abgibt. Die/Der Kaufinteressent*in muss mit dem Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

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 (siehe Ziffer 14, Anlage 3).

10. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit die/der Kaufinteressent*innen 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 Steuerbürge zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

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)

Im Falle einer Käufergemeinschaft 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

Der genaue Termin für eine Besichtigung ist entweder per Mail oder telefonisch zu vereinbaren.

Bitte wenden Sie sich zur **Terminabstimmung** entweder per Mail an:

immoservice-ausschreibung.kom@muenchen.de

oder telefonisch an die Ansprechpartnerin im Kommunalreferat:

Frau Helms - 089 233 725760

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.

14. Anlagenverzeichnis

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

Anlagen 3 - 15 (mit notwendiger Registrierung) siehe nächste Seite!

Die folgenden Anlagen sind nur unter der Angabe Ihrer kompletten Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) einsehbar (**siehe Ziffer 6**). Sie erhalten hierzu eigene Zugangsdaten:

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4.0- 4.2	Teilungserklärung mit Nachträgen
Anlage 5	Energieausweis
Anlage 6	Wirtschaftsplan 2027 Wohnung
Anlage 7	Wirtschaftsplan Tiefgaragenstellplatz 2027
Anlage 8.0	Protokoll Eigentümerversammlung 2026
Anlage 8.1	Protokolle Eigentümerversammlungen 2023-2025
Anlage 9.0	Jahresabrechnung 2025 Wohnung
Anlage 9.1	Jahresabrechnung 2025 Tiefgaragenstellplatz
Anlage 10	Grundbuch Wohnung
Anlage 11	Grundbuch Tiefgarage
Anlage 12	Baubeschreibung
Anlage 13	Wohnflächenberechnung
Anlage 14	Aufteilungsplan
Anlage 15	Gebäudeversicherungspolice

15. Kontakt

Isabella Helms
Tel. 089 233-725760

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

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

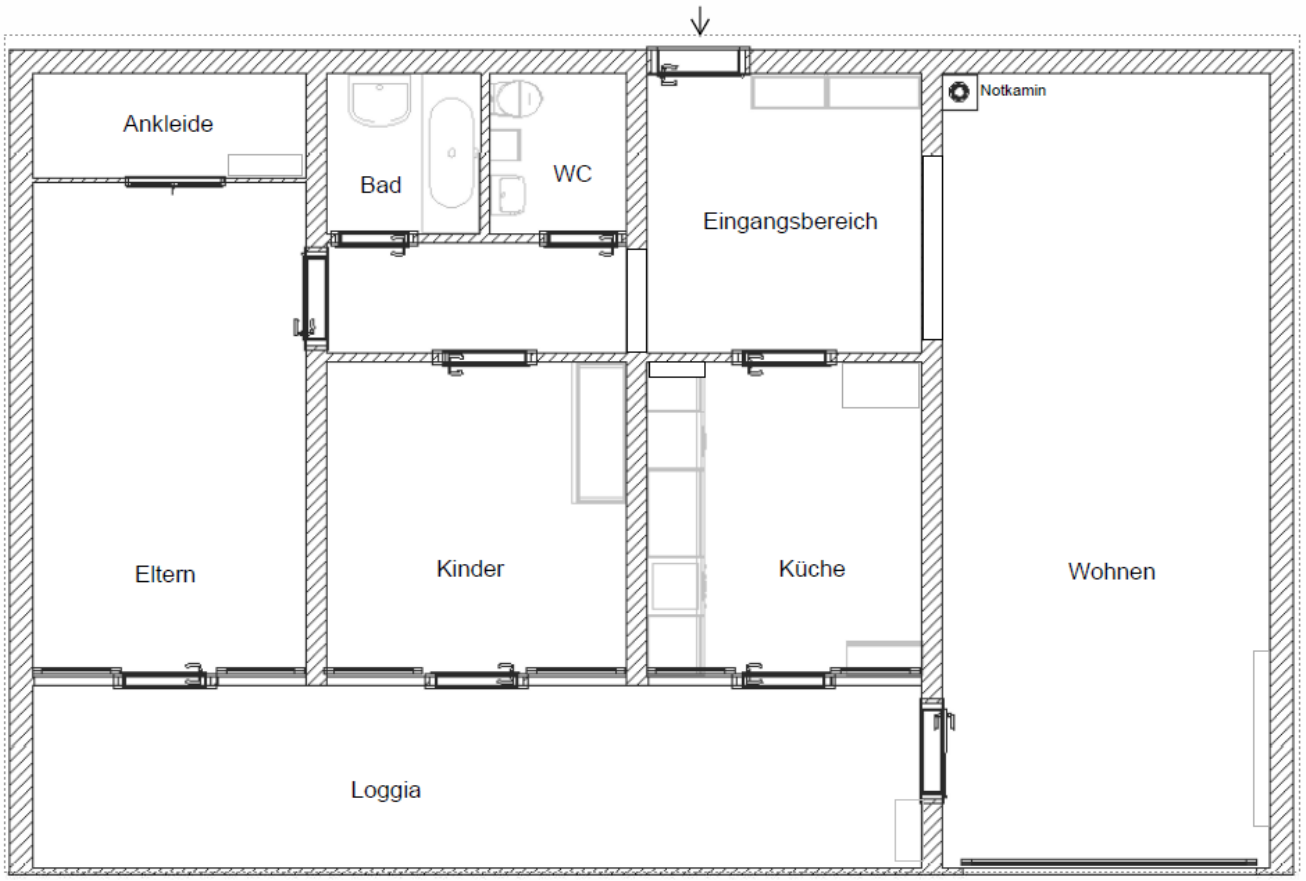
Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick - inklusive Tiefgaragenstellplatz

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

Grundriss

Wohnung Nr. 59 Johann-Strauß-Str. 4, Unterhaching
Grundriss nicht maßstabsgerecht





Verkauf einer 3-Zimmer Etagenwohnung in Unterhaching

Großzügige 3-Zimmer Etagenwohnung mit Weitblick - inklusive Tiefgaragenstellplatz

Johann-Strauß-Straße 4, 82008 Unterhaching

Bilder





VIDEO-

TOUR





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 begehbar

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