

MÜNCHNER SÜDEN OBERSENDLING

CITY-WOHNUNG AM PARK
INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT



DER MÜNCHNER SÜDEN LEBENSWERTE OBERSENDLING

Zweifelsohne zählt der Münchner Süden zu den beliebtesten und bevorzugten Wohnlagen in der bayerischen Landeshauptstadt. Dabei steht bei vielen »Münchner*innen« ein zentrales Wohnen & Leben unweit der Isar ganz oben auf der Wunschliste. Der Isar-Juwel mit einladenden Isarauen und dem Flaucher prägt das Gesicht von München und gibt der Isarmetropole ihr Flair.

Nur wenige Minuten südlich der Innenstadt, eingebettet zwischen Solln und Thalkirchen, liegt der beliebte Münchner Stadtteil Obersendling. Seine Attraktivität liegt gewiss an seiner Ursprünglichkeit, Vielfalt und seinem Charme. Zugleich punktet Obersendling mit seinen vielen, einladenden Grünflächen, der lebendigen, modernen Infrastruktur und aufgrund seiner perfekten Anbindung. Ob in die Innenstadt oder in die einzigartige Seen- und Berglandschaften - mit der U3 und den S-Bahnen S7, S20 sind Sie öffentlich bestens angebunden. Mit dem PKW erreichen Sie rasch den Mittleren Ring [Stadtring] und nach nur rund 800 Metern die A95.



Mittendrinn. wo sich Stadt und Park verbindet.
Hier werden Ihre Wünsche wahr.

IDEALER WOHNSTANDORT MITTENDRIN UND AM PARK

In direkter Nachbarschaft zum Südpark wurde 1968 auf einer großzügigen Grundstücksfläche das Mehrfamilien-Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Das Motto: Viel Luft, viel Sonne, viel Grün. Eingerahmt von parkähnlichen Grünflächen erhebt sich das Solitär-Gebäude gut 50 Meter in den Himmel. Das Fassadenkleid mit seinen Balkonen schafft in Kombination mit den umschließenden Parkanlagen inklusive imposanter Baumriesen einen überaus ansprechenden Blickfang und verleiht dem Solitär seinen Charakter.

Ein kurzer Weg durch das Privat-Grundstück führt Sie von der Ferchenseestraße, die eine kleine Sackstraße ist, zum Hauseingang.

Vor oder nach der Arbeit eine Runde Joggen, oder auf's Rad? Die Wohnung liegt ideal dafür. Denn der Südpark befindet sich sozusagen vor der Haustür.

Gleichzeitig bietet die Wohnlage seinen Bewohnern alle Vorzüge eines Stadtlebens: hervorragende Nahversorgung im fußläufigen Umfeld sowie vielfältige Erholungs-, Freizeit- und Erlebnisangebote. Eine perfekte Anbindung garantieren Bus [ca. 200m], U-Bahn, S-Bahn und PKW.

ATTRAKTIVE WOHNUNG MIT FERNBLICK

Die attraktive 3 Zimmer-Wohnung liegt im 7. Obergeschoss, das Sie bequem mit dem Lift erreichen. Viel Licht heißt den Besucher beim Betreten der Wohnung willkommen und verbreitet sofort gute Laune.

Die ideale Südwest-Ausrichtung transportiert Tageslicht und Sonnenschein in die Räume und schafft eine wohlige, positive Atmosphäre.

Darüber hinaus ist das Wohndomizil nicht einsehbar, somit genießen Sie Privatsphäre.

Neben einem intelligenten Raumkonzept überzeugt das Innenleben, das sich gepflegt und im zeitlos-schönem Design präsentiert.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen, überdachten Südwest-Balkon und lädt bis in die Abendstunden zum Verweilen, Relaxen ein. Lassen Sie Ihren Blick schweifen, hinweg über die Dachgärten der Neubauensemble, viel Grün bis in die Ferne.



DATEN IM ÜBERBLICK

OBJEKTART	3 Zimmer-Wohnung Nr. 47		
PLUS	Abschließbarer Einzelgaragenstellplatz – Ca. 12,5 m ² Garage Nr. 74, Kellerabteil		
STANDORT	Ferchenseestraße 20, 81379 München – Obersendling 7. OG · schwellenfrei erreichbar		
GRUNDSTÜCK	Flur Nr. 356/4 mit 5.831 m ²		
FLÄCHE	Wohnfläche ca. 66,7 m ²		
BAUJAHR	1968		
WOHNHAUS	Erdgeschoss + 14 Obergeschosse. Insgesamt 90 Wohnungen		
ENERGIE	Wesentlicher Energieträger: Fernwärme aus Heizwerk, fossil Verbrauchsausweis vom 18.11.2013, gültig bis 15.05.2028 Endenergieverbrauch 141,2 kWh/(m ² *a), Energieeffizienzklasse E		
GEMEINSCHAFT	Fahrradkeller, gepflegte Grünbereiche		
WEG	90 Wohneinheiten inkl. 1 Hausmeisterwohnung sowie 53 TG-Plätze		
MEA	Miteigentumsanteil 14,17/1.000 Wohnung Und 0,54/1.000 Tiefgarage		
RÜCKLAGEN	Instandhaltungs-Rücklage Endstand 31.12.2020	1.408,79 €	[WEG 95.879,98€]
	Betriebskosten 2020 umlagefähig		3.051,96 €/Jahr
	Betriebskosten 2020 Heizung Wasser		1.709,06 €/Jahr
	Betriebskosten 2020 nicht umlagefähig		6.479,97 €/Jahr
HAUSGELD	Aktuell: 332,11 €/Monat · 3.985,32 00 €/Jahr		
MIETEINNAHMEN	840 € plus Garage 60 € plus Nebenkosten 180 €. Gesamt 1.080,- € /Monat Die Wohnung ist seit 01.07.2015 unbefristet vermietet. Kautions: 3.240,- €		
KAUFPREIS	510.000,- Euro plus Garagenstellplatz 29.900,- Euro 539.900,- Gesamtpreis zzgl. 1,785% Käuferprovision inkl. 19% MwSt. bei Kaufvertragsabschluss.		

Blick auf Sanierungen und Instandsetzungen:

2019 – 2020	Erneuerung der Aufzugsanlagen, Brandschutzanlagen Gesamtbereich Eingang mitsamt Briefkasten- und Klingelanlage Kellerabgang und Fahrradkeller sowie Instandsetzung »Pavillon« (Elektro-, Beton-, Metall-, Malerarbeiten, Abdichtung) Anstrich Treppenhaus.
2014	Haus-Fassade
2006	Fenster UW 1,1 W/qm, Schalldämmung bis 32dB
2019	Labor-Prüfung: Ergebnis negativ; es wurde kein Asbest nachgewiesen.

Die Kellerdecken, Dachdecken und Außenwände sind nach DIN 4108 gedämmt, die Geschossdecken nach DIN 4108 / 4109.

AUSSTATTUNG

Auch die »inneren Werte« können sich sehen lassen.

- Durchdachtes Wohnkonzept und helle Raumwirkung
- Warmes Parkett verleiht den Räumen ein natürliches Flair
- Bodenfliesen
- Die Einbauküche ist vom Mieter, ein moderner E-Herd gehört zum Verkaufsobjekt und wurde dem Mieter gestellt.
- Bad mit weißen Fliesen, Duschkabine, Waschmaschinenanschluss
- Perfekt: Wohn-, Schlafzimmer und Küche sind nach Südwesten ausgerichtet
- Weiße, atmungsaktive Holz-Fensterrahmen mit 2-Scheiben-Verglasung, Schallschutz
- Weiße Wohnraumtüren
- Weiße Wohnungsabschlusstüre: Sicherungszapfen sowie Gummidichtung und Schallschutz
- Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar
- Moderne, neue Liftanlage vom UG bis ins DG
- Der Südwest-Balkon bietet die ideale Möglichkeit, Wohnen und Leben nach draußen zu verlagern, zugleich Licht, Luft und blauen Himmel in die Wohnung zu integrieren. Bezaubernde Sonnenuntergänge, herrlicher Weitblick garantiert
- Privatsphäre. Kein hohes Gebäude gegenüber, das garantiert viel Licht und keine fremden Blicke ins Innere
- Natürlich: Rauchwarnmelder
- Geräumiges Kellerabteil
- Garagen-Einzelstellplatz
- Eingangsbereich mit Natursteinboden
- Fahrradabstellraum. -- Wasch-Trockenraum
- Gärtnerisch schön angelegter Grün- und Freibereich
- Massivbauweise.



MODERN & COZY

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



GRUNDRISS

3 ZIMMER-WOHNUNG, 7. OG



Wir weisen darauf hin, dass die gekennzeichnete Möblierung lediglich Einrichtungsvorschläge darstellen. Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle Flächen sind Circa-Flächen.



CITY-WOHNEN

Die Wohnung wurde zuletzt 2015 renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Parkettboden wurde in den drei Wohn- und Schlafräumen sowie in der Diele erneuert. Ebenso wurden neue Fliesen in der Küche und auf dem Balkon verlegt.

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2015 vermietet.

Die monatliche Kaltmiete beläuft sich derzeit auf 840,- Euro,
zzgl. 180,- Euro
Betriebsnebenkosten-Vorauszahlung
zzgl. 60,- Euro Garagenstellplatz.

Bereits beim Betreten der Wohnung fühlt man sich Zuhause angekommen. Der Dielenbereich ist optimal aufgeteilt. Von hier aus gelangt man zu allen Räumen. Wohn-, Schlafzimmer und Küche sind nach Südwesten ausgerichtet. Bis auf das innenliegende Badezimmer sind alle Räumlichkeiten lichtdurchflutet und eröffnen einen weiten Blick ins Freie.

Die Miete wurde seit Mietvertragsbeginn noch nicht erhöht.
Hier besteht noch Potential.

Für Immobilieninvestments im Stadtgebiet München stehen die Zeichen weiterhin auf Wertsteigerung und die Nachfrage ist anhaltend groß.

Investieren Sie in Ihre Zukunft. Planbar und sicher.

OBERSENDLING CITYNAH & IM TREND

Nur wenige Minuten südwestlich der Altstadt liegt das Münchner Stadtviertel Obersendling, eingebettet zwischen Sendling West und Thalkirchen im Osten. Eines ist sicher: Obersendling ist bunt, hat jede Menge zu bieten und zu erleben. Vom Klettern zum Baden, vom italienischen Dolce Vita-Flair zum münchenerischen Biergarten-Charme. Hier verbinden sich Lebendigkeit und pulsierendes Stadtleben mit einladenden grünen Oasen, die eine Menge Fun, Sport und Erholung garantieren.

In den letzten Jahren hat sich das Gesicht von Obersendling verändert, eine wahre Schönheitskur erhalten.

OBERSENDLING AUF DEM WEG ZUM TRENDDVIERTEL!

ALLES DA, GANZ NAH.

Direkt um die Ecke bieten sich bereits Geschäfte aller Couleur an, zum Beispiel: Supermärkte wie Rewe, Lidl, Aldi Süd, Netto ebenso Basic Bio-Supermarkt, Einkaufsmeister Boschetsriederstraße, Vino e Amore, der Adria Impex Feinkost-Shop, Lotus Asia Markt bis Gewürzkontor München. Und fast vor der Haustür: die Tonor Bäckerei Café und Hiseni-Fresh Food an. Darüber hinaus ein Gewerbepark.

Und für die ‚Jüngsten‘: Kindergärten und diverse Schulen – von der Grund- und Mittelschule, Neuhof Privatschulen bis zum Gymnasium und mehreren Berufsschulen.

Eine gute gesundheitliche Versorgung garantieren:

- Apotheken und Optiker
- Hausärzte und Fachärzte
- Klinikum Großhadern, ca. 8 Min.
- Ärztehaus
- Zahnmedizin, Augenheilkunde
- Krankenhaus Marta Maria.

KURZE WEGE.

Drogeriemarkt, Friseur, Magnificy Nagelstudio und Petra Bugl Dessous.

Ebenso Sportgeschäfte wie Tangiers Sports, Carolas Sport, Moni's Reitsportladen.

Hagbaumarkt & Gartencenter, Haushaltswaren bis zur KFZ-Werkstatt, Autohäuser und mehr.

Im KARE KRAFTWERK entdeckt man angesagte Design-Möbel. Den Rahmen schafft ein preisgekröntes Konzept, nach dem das ehemalige Heizkraftwerk umgebaut wurde.

Im obersten Stock versteckt sich eine wahre Perle. Die „Küche im Kraftwerk“ verwöhnt nicht nur mit unverschämt gutem Frühstück, Business-Lunch... sondern kann auch mit einer tollen Terrasse auftrumpfen inklusive Blick auf die Berge. Und im Falkenhorst am Kraftwerkskamin gibt es Nachwuchs.

TOP – ANBINDUNGEN

MOBILITÄT IN ALLE RICHTUNGEN

Nur ein paar Gehminuten und Sie erreichen

- die U3 an der Haltestelle ‚Machtlfinger Straße‘ – und in ca. 14 Min. sind Sie am Marienplatz
- ebenso die Buslinie 51, Haltestelle ‚Drygalski Allee‘ [ca. 200 m], der Sie zur U3 an der ‚Aidenbachstraße‘ bringt, mit P+R Parkdeck [ca. 1 km].
- Nur ca. 200 m sind es zum Haltepunkt ‚Drygalski Allee‘, mit den Bus-Linien 132 und 151.

U3 Fahrstrecke: Thalkirchen [Tierpark], über Goetheplatz, 14 Min. am Sendlinger Tor, zum Marienplatz, Odeonsplatz, Universität, Münchner Freiheit, Freimann, bis Garching Forschungszentrum. Oder über die Forstenrieder Allee bis Fürstenried West.

Bus 51 ab Halt ‚Machtlfinger Straße‘: in 1 Min. Drygalski-Allee, 6 Min. Holzapfelkreuth [U-Bahn], Laimer Platz, Fürstenrieder Straße, Romanplatz, Moosach – oder in 4 Min. Aidenbachstraße.

Bus 132 ab Halt ‚Drygalski-Allee‘: Aidenbach Str., in 9 Min. am Harras, Margartenplatz, Roecklplatz, Baldeplatz, Fraunhoferstraße, 28 Min bis zum Isartor, Viktualienmarkt - oder bis Forstenried.

Bus 151 ab Halt ‚Drygalski-Allee‘: in 5 Min. Holzapfelkreuth [U-Bahn], 13 Min. Laimer Platz [U-Bahn], Hirschgartenallee, Romanplatz bis Westfriedhof – oder 6 Min. Stäblistraße [Schwimmbad], 10 Min. bis Parkstadt Solln.

Den **S-Bahnhof** »Siemenswerke« erreichen Sie ab der Haltestelle ‚Drygalski-Allee‘, die vor dem Haus liegt, in 12 Min. - Hier bieten sich folgende S-Bahnen an:

S7 in 4 Min. am Harras, 9 Min. Donnersbergerbrücke, 14 Min. Hauptbahnhof, 18 Min. Marienplatz, Ostbahnhof, Ottobrunn, Aying – oder in 2 Min. in Solln, Pullach, Hohenschäftlarn bis Wolfratshausen.

S20 montags – freitags, in 6 Min. am Heimeranplatz, 12 Min. in Pasing, Fürstenfeldbruck, Geltendorf – oder bis Solln, Höllriegelskreuth.

- Den Flughafen München FJS erreichen Sie in ca. 1 Stunde Fahrzeit.
- Darüber hinaus fahren einige Regionalzüge den S-Bahnhof ‚Siemenswerke‘ an, zum Beispiel: RB 58 zum Hauptbahnhof bzw. Holzkirchen. RB56 nach Lenggries. RB 57 an den Tegernsee und weitere.

Mit dem Auto profitieren Sie von der kurzen Distanz zum ‚Mittleren Ring‘; den Stadtring erreichen Sie nach ca. 3 Min., er gilt als der schnellste Zubringer zu allen wichtigen Verkehrsachsen der Stadt und zu den Autobahnen. Ebenso nur einen Katzensprung entfernt: die A95. Rasch sind Sie am Starnberger See und auf direktem Weg in die zauberhafte Bergwelt, die mit unzähligen Ausflugszielen lockt. Die Autofahrt zum Flughafen beträgt nur ca. 37 Minuten.

Einige Entfernungen



2 Min. bis in den Südpark
4 Min. bis zu den Haltestellen der Buslinien und U3



ca. 800 m bis zur A95, stadteinwärts oder Starnberger See, Berge
ca. 1,8 km bis zum Mittleren Ring, Luise-Kiesselbach-Platz
ca. 3,6 km bis zur A96, Richtung Ammerssee, Lindau, Bodensee, Schweiz
ca. 7,5 km bis zum Hauptbahnhof
ca. 7,5 km bis in die Altstadt, Viktualienmarkt
ca. 18,5 km bis Starnberg, See
ca. 32 km bis zum Wörthsee
In ca. 10 Minuten erreichen Sie die A8 Richtung Salzburg.



ca. 300 m bis zum Südpark, 2 Min.
ca. 400 m bis zum Thomas-Mann-Gymnasium
ca. 800 m bis zur U-Bahn Machtlfinger Str. U3 – 3 Min.
ca. 1 km bis zur U-Bahn Aidenbachstraße (P+R) U3
ca. 3,5 km bis zum Flaucher, Flosslande, Hinterbrühler See

OBERSENDLING

ZEITENWANDEL & TREND

Die jüngere Geschichte Obersendlings ist mit dem Namen Siemens untrennbar verknüpft. Mit den »Siemenswerken« entstanden Anfang der 1950er Jahre auch Wohnquartiere für die Beschäftigten, darunter zwei 17-stöckige Hochhäuser. Mittelständische Unternehmen siedelten sich an, etwas später kamen Bürohäuser hinzu.

Nachdem der Siemenskonzern Ende der 1990er Jahre seine Produktion in Obersendling weitestgehend einstellte, entstand auf dem riesigen Areal das Wohnquartier ‚Südseite‘. Mit dem Startschuss folgten weitere modernen Neubauesemble wie das Quartier ‚Wohnen am Südpark‘ oder aktuell das ‚TOELZER‘.

Das Bild von Obersendling wandelte sich und das City-Viertel entwickelt sich zum Trendviertel.
Traditionell und moderne Lebendigkeit.

Wie Zeitzeugen aus der »Siemens-Epoche« ragen die markanten sternförmigen Hochhäuser 51 Meter hoch in den Himmel. Sie sind ein Blickfang. Mit ihren schönen Proportionen zählen die 1954 errichteten, denkmalgeschützten Sternhäuser zu den ersten Hochhäusern in München.

SENDLING tauchte unter dem Namen »sentilingas« im Jahr 780 in einer Schenkungsurkunde auf. Heute teilt sich Sendling in »Obersendling-Thalkirchen-Forstenried-Fürstenried-Solln« sowie »Sendling-Westpark« und dem arg geschrumpften »Sendling«, das 1982 ganz bescheiden sein 1200jähriges Bestehen feierte.

ISAR-JUWEL & NATURPERLE ISARAUEN

Zu jeder Jahreszeit ist die Isar mit Flaucher und ihren weitläufigen Flaucheranlagen ein einzigartiges Naturparadies und wahres Eldorado für Freizeit, Fun, Erholung und Abenteuer - mitten in der Stadt.

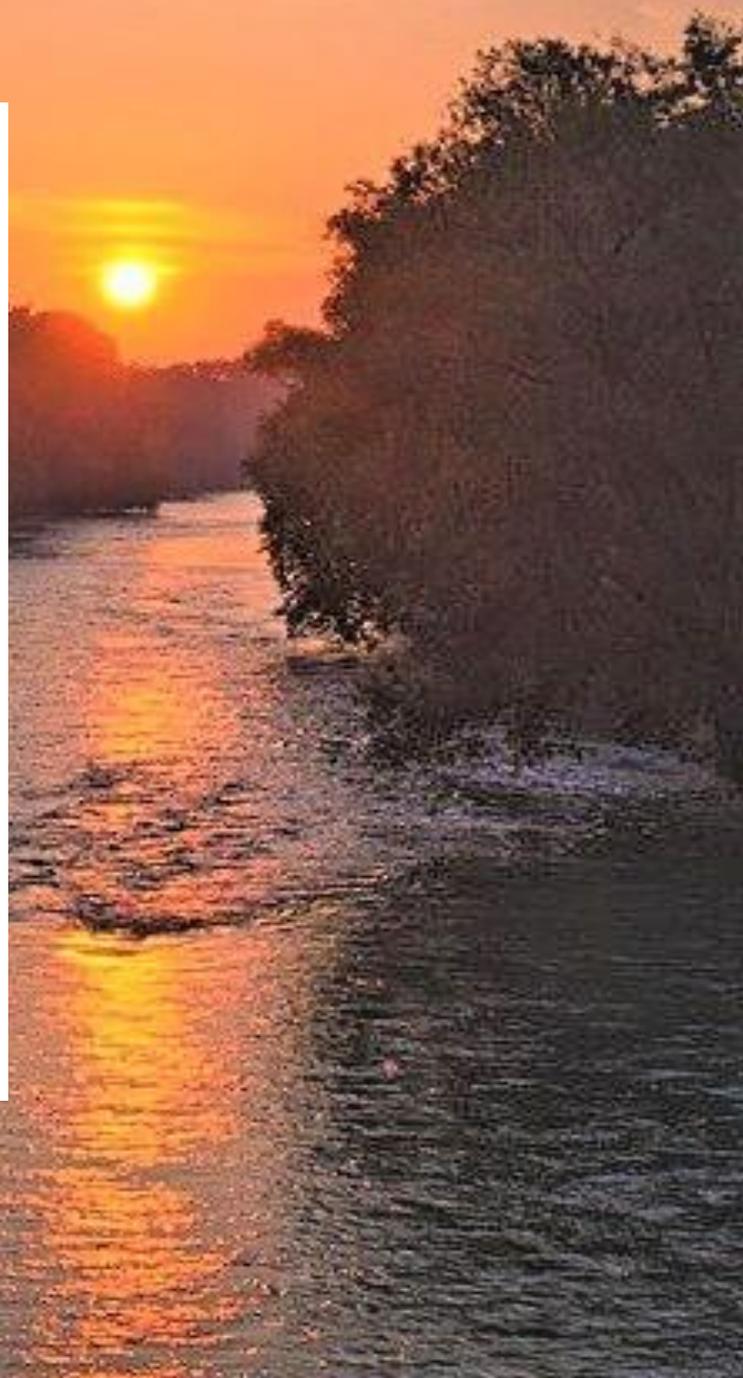
Mit seinen Flussrinnen, dynamischen Kiesbänken und Schwemmholtz macht die Isar am Flaucher ihrem Charakter als Wildwasserfluss alle Ehre. Herrlicher Auwald, kleine Inseln, Liegewiesen, Grillzonen... eröffnen den Besuchern vielfältigste Möglichkeiten, eine gute Zeit zu verbringen. Ganz nach Lust und Laune.

Egal ob Sie sporteln, lustwandeln, baden, sonnen, mit Freunden grillen oder einfach durchatmen und dem Alltag den Rücken kehren – das ideale Lieblingsplätzchen finden Sie hier gewiss!

FLOSSLÄNDE & ISARRADWEG

Der Isarradweg gilt als Paradies für Radler mit Postkarten-Panorama. So reiht sich hinter dem Klosterdorf Hohenschäftlarn die nördliche Alpenkette auf, dazwischen posieren fast klischeehaft die Hügel des Oberlands. Der Isar-Radweg führt vom Karwendelgebirge über Mittenwald, dem malerischen Isarwinkl, durch Felsentunnel und auf der Hügelkette nach München - der Isarmetropole, die der Fluss mit viel Liebe umgarnt. Nach dem Englischen Garten, vorbei am Erdinger Moor in das Donautal und bis nach Deggendorf. Länge ca 300 KM.

Traditionelle Holzflöße fahren alljährlich auf der Isar. Bei Wolfratshausen starten die Tölzer Land-Flößer mit ihrer Fahrt durch das reizvolle Isartal. Hierbei geht es die längste Floß-rutsche Europas hinunter, auf den größten Flößen Europas. Ziel ist nach einem halben Tag die Zantrallände in Thalkirchen. Eine riesen Gaudi mit viel Musi, Brotzeit und Bier. Mitfahren kann, wer sich traut.



KEINE LUST ZU KOCHEN?

Laden Sie Freunde zu Kaffee und Kuchen ein, treffen Sie sich »beim Italiener« - oder haben Sie Lust auf einen besonderen Sonntagsbrunch mit fernöstlichen Köstlichkeiten? Genießen Sie, je nach Gusto.

- Benvenuti im Restaurant »**Caesar**«. Lassen Sie sich entführen mit Shrimpcatalana, Parma-schinken mit Granatapfelmayonnaise, hausgemachter Pizza auf einen Kurztrip in das Land, wo die Zitronen blühen [*Perchtingerstr. 12*].
- Die griechische Taverna »**Kyano**« verbindet Tradition & Moderne zu frischen Köstlichkeiten [*Kistlerhofstraße 111*].
- Im »**Asam Schlössl**« lebt Bayerische Wirtshauskultur. Einkehren in der urigen Gaststube, genießen Sie Genuss-Schmankerl in einem der Stüberl, im ehemals Künstleratelier von Cosmas Damian Asam, dem heutigen Barocksaal. Bei schönem Wetter lockt der Schloßgarten mit einem erfrischend kühlen Augustiner Bier [*Maria-Einsiedel-Str. 45*].
- Legendärer Sonntags-Brunch im »**Mangostin**«. Eine kulinarische Verführung mit Veggies, Meeresfrüchte-Pralinen, Wokstation, Thai-Ente bis Sigiri-Sushi, japanischen Zensai-Vorspeisen oder hausgemachten Terrinen. Eine wahre Genusswelt. [*Maria Einsiedel Straße*].
- Herzlich Willkommen im **Dillinger Food & Cocktails**. Vom Surf and Turf, saftigem Dillinger Burger mit Brioche bis zum TexMex Corner. Vom Happy Lunch bis zum Mosquito zum Sonnenuntergang, das Dillinger bar'n grill begeistert [*Hofmannstr. 19*].
- Auf eine perfekte Geschmacksreise durch die chinesische Küche lädt das »**Majestic Asia**« ein [*Kistlerhofstraße 251*].



SPORT, FUN, FITNESS

Überzeugend: die Vielfalt der Möglichkeiten.

- Einige Fitnessstudios wie das Sports4Qou!, McFIT Fitnessstudio, Fit-Star-Fitness, CrossFit Munich South bis zum body+soul Center Sendling.
- Kick- und Thaiboxen b1, Fußball, Tennis, Hockey, Tanzschule Moove Academy, Ballettschule Esther, Skatepark Sugar Mountain, Billard Star und mehr.
- An der Floßlände bietet sich das Outdoor Circuit Bootcamp an, die Kanu Sportschule beim ESV.
- In direkter Nachbarschaft: Die 9-Loch-Anlage des Münchener Golf Club direkt am westlichen Ufer der Isar. Sie ist die nächstgelegene Golf-Oase und erfordert ein präzises Spiel.
- Die größte Kletteranlage der Welt. Das DAV Kletter- und Boulderzentrum München-Süd bietet auf 6.540 qm unterschiedliche Klettereien und knapp 1200 qm ausgeklügelte Boulderareale an. Egal ob Anfänger, Profi, Freizeitkletterer – für jeden ist das Richtige zum Erklimmen dabei. Und auch kleine Gäste finden viel Raum zum Ausprobieren und Austoben.

SCHÖNE FLECKERL ZUM EINKEHREN

Für manch einen ist der Biergarten im Sommer quasi eine zweite Heimat. Ob man unter alten Kastanien als Schattenspender einfach mal die Seele baumeln lässt oder in geselliger Runde den Abend „verratscht“ - nirgends sonst erlebt man die typische bayerische Gemütlichkeit.



Einkehren im traditionsreichen »**Schützengarten**«. Ob im Biergarten im Schatten der Bäume bei einem frisch gezapften Augustiner oder in der »**Schießstätte**«, die Sie im neubarocken Bau aus der Prinzregentenzeit zum genussvollen Relaxen empfängt. Dabei kann man historische Genrebilder des Rokoko bewundern, wie die „Schützenliesl“ von Friedrich August von Kaulbach [*Zielstattstraße*].

»**Zum Flaucher**«. Im vormals als Jagddomizil genutzten Forsthaus der Wittelsbacher eröffnete der Münchner Johann Flaucher Anfang der 1870er Jahre eine Gastwirtschaft mit Biergarten. Seit jener Zeit zieht es Münchner und Nicht-Münchner dorthin, wo die Isarmetropole am schönsten ist: in die Isarauen und »Zum Flaucher«. Im bayerischen Traditions-Biergarten genießen Sie typische Schmankerl unter alten Baumriesen oder kehren Sie ein ins historische Jagdüberl. Proviant und kleine Erfrischung gibt es im »Schinderstadl« inklusive Almhütten-Charme.

Urgemütliche Atmosphäre empfängt den Besucher im über 100 Jahre alten »**Biergarten Waldheim**«. Ob Klassiker oder vegetarische Interpretationen, unter riesigen Kastanienbäumen lässt es sich bei einer süffigen Bierspezialität vorzüglich aushalten, während die Kinder auf dem neuen Spielplatz Spaß haben [*Waldheim 1, auch Eventlocation*]. Weißwurstliebhaber, Stammtischfreunde, Biergartenfans werden sich im »**Freiland Gaststätte**« mit kleinem Biergarten pudelwohl fühlen. Traditionell wird ein ofenfrischer Schweinebraten in Augustiner-Dunkelbier-Soße serviert oder ein Semmelknödelcarpaccio bis zu hausgemachten Kuchen. Ganz nach Lust und Gusto [*Aidenbachstraße 86*].

Sie brauchen kein Radl-Profi sein, um an der Isar flussaufwärts bis zur »**Waldwirtschaft**« zu fahren. Es lohnt sich! Hausg'machter Obazda, resche Brez'n dazu a kühle Maß im Halbschatten uralter Kastanien. Ganz so stellt sich der Bayer wahre Gemütlichkeit vor. Die »**WaWi**« ist immer einen Besuch wert – ob im Jazzbiergarten oder in einer der Stuben im bayerischen Edel-Nostalgie-Look, zum Beispiel die malerische Max-Seitz-Stube, gemütliche Kachelofen-Stube, das Salettl. Und die Aussicht ist grandios.

DER SÜDPARK

vor der Haustür. Herrliche Erholungsflächen – mit Spielplätzen, Skatepark, Trimm Dich Pfad sowie Sportanlagen Obersendling. Der rund 60 Hektar große Südpark gehört zum Stadtteil Obersendling. Er wurde Ende der 1960er- bis Anfang der 1970er-Jahre vom Sendlinger Wald zum heutigen Park umgestaltet. -- Als Landschaftsschutzgebiet ist der **gegenüberliegende Südpark** weitgehend naturbelassen und bietet dadurch einen ausgleichenden Gegensatz zum städtischen Wohnen. Eine Runde joggen vor oder nach der Arbeit oder mit dem Rad die Umgebung erkunden - Ihre Wohnung liegt ideal dafür.

SPORTPARK & FORSTENRIEDER PARK

Der **Sportpark**: Joggen, Herumtoben, Fun haben. Mitte 2019 wurde in Obersendling der Sportpark neu eröffnet. Der Park mit seinen Grünflächen diente früher als BetriebsSportanlage. Heute bietet er eine Fläche von 7,3 Hektar für Erholung und Entspannung.

Der weitläufige **Forstenrieder Park** ist mit dem Rad schnell erreicht und Sie können bis fast zum Starnberger See die schönen waldigen Wege genießen.

NATUR-BADESPASS

Der Flaucher, das Naturbad Maria Einsiedel und der Hinterbrühler See garantieren an heißen Tagen Spaß und Erfrischung. Schöner als das **Naturbad Maria Einsiedel** kann ein Freibad kaum gelegen sein: inmitten den Auen entlang der Isar. Durch das Bad fließt der Isarkanal. Hier finden Familien, FKK-Fans sowie kleine und große Schwimmer*innen alles für einen perfekten Sommertag, inklusive Bodenschach, Tischtennis, Fußball- und Liegewiese. Das Wasser ist in hervorragender Qualität und wird biologisch gereinigt.

TIERPARK HELLABRUNN

Der erste Geo-Zoo der Welt liegt Im Landschaftsschutzgebiet der Isarauen. Da die rund 750 Tiere jeweils nach Kontinenten geordnet zusammenleben, ähnelt ein Spaziergang durch den Park einer Reise um die Welt: Vom Polar nach Afrika, von Europa nach Asien und von Amerika nach Australien. Wie in ihrer Heimat bewohnen die Tiere großzügige Anlagen in natürlichen Lebensgemeinschaften.

LOHNT SICH EIN KAUF?

München ist im Ranking erneut die beste deutsche Stadt. Die bayerische Landeshauptstadt erhält sehr gute Werte beim Wachstumspotenzial, Wohlstandsniveau und Geschäftsumfeld. Laut LaSalle ergeben sich daraus für München die besten konjunkturellen Aussichten.

München ist ungebrochen Einwohnermagnet. Für attraktive Jobangebote kommen viele von Nah und Fern für einige Jahre in die Landeshauptstadt.



Die Grunderwerbsteuer liegt nur noch in Bayern und Sachsen bei attraktiven 3,5 Prozent. Vergleich: In fünf Bundesländern liegt der Steuersatz bei 6,5 Prozent, z.B. Nordrhein-Westfalen.

Die **Zinsen für Baudarlehen** waren in den vergangenen 40 Jahren nie auf einem so niedrigen Niveau wie in den letzten Jahren. Im Januar und Februar sind die Konditionen um mehr als 0,5 Prozentpunkte gestiegen. Die Zinssätze für 5- und 10jährige Darlehen liegen aktuell bei 1,5% und 1,6%, für 20 Jahre Zinsfestschreibung bei 1,9%.

[Quelle: interhypAG, Trendbarometer, März 2022.]

* In den 1990er Jahren mussten Immobilienkäufer knapp 10% für ein Immobiliendarlehen zahlen.

Die eigenen 4 Wände sind eine Investition in Ihre Zukunft.

Der Wunsch nach einer City-Wohnung ist ungebrochen und die Lage ist entscheidender Faktor. Städtische Infrastruktur, kurze Wege sowie Grün für Freizeit und Erholung werden sehr geschätzt. Je mehr positive Perspektiven Ihre Wunschimmobilie vereint, desto besser.

Bei dieser attraktiven City-Wohnung stimmt die Lage: Mittendrin und am Park.

Investieren Sie in Ihre Zukunft – planbar und sicher.



IHR IMMOBILIENPARTNER BUTSCHAL IMMOBILIEN

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung anbieten zu können. Gerne beantworten wir Ihnen alle Fragen zur Immobilie und freuen uns darauf, Ihnen das Wohndomizil genauer vorstellen zu dürfen. Vereinbaren Sie am besten gleich Ihren persönlichen Termin mit uns.



Ihr Ansprechpartner:

Florian Richter

Mobil: 0172/ 70 59 600

Email: fr@butschalimmobilien.de



Die Wohnimmobilie wird im qualifizierten Alleinauftrag angeboten von:

BUTSCHAL IMMOBILIEN GbR – Abteilung Immobilienservice

Ihr Partner für die Vermittlung und Bewertung von Immobilien.

Adresse: Rapoltskreut 1, 82380 Peißenberg
BackOffice: Westenriederstraße 39, 80331 München
Telefon: 089/ 40 24 14 Fax 089/ 25 55 13 13 54
Email: info@immobilienpartner-muenchen.de
Website: www.immobilienpartner-muenchen.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD,

Besuchen Sie unser separates **Sachverständigenbüro Butschal**

Homepage: www.immobilienbewertung-butshal.de

**RUFEN SIE UNS
DOCH EINFACH AN:
089/ 40 24 14**

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung. Immobilienmakler-tätigkeit - erlaubnispflichtige Tätigkeit nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 GewO. Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handels-kammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München. Ust.-ID Nr. DE316662832.

Hinweis: Die Inhalte werden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben, ebenso wenig für die Verfügbarkeit. Änderungen an der Konzeption und Ausstattung bleiben vorbehalten. Dies gilt besonders für die gezeigten Illustrationen, Pläne und Ausstattungsdetails (Bilder). Das Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Nachdrucke, öffentliches Zugänglichmachen, Aufnahme in fremde Internetangebote und Vervielfältigungen aller Art, auch auszugsweise, dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch BUTSCHAL IMMOBILIEN GbR erfolgen.

Mit der Anfrage auf dieses Immobilien-Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unseren Mitarbeiter. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche, schriftliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über BUTSCHAL IMMOBILIEN zu führen. Es gelten unsere [AGBs](#). [Datenschutzerklärung](#).

Die Wohnung ist derzeit bewohnt, wir bitten Sie um Rücksichtnahme. Bildrechte: ©Butschal Immobilien, ©fotolia.com, Panorama München, ©pixabay.com. Info-Quellen: www.muenchen.de; interhyp.de Bauzins-Trendbarometer. Stand: 03/2022.