



NEUBAUPROJEKT

BEREITS IN BAU | FERTIGSTELLUNG 2026



RESIDENCES

URBANE WERTE. ZEITLOSE ARCHITEKTUR.

EIN PROJEKT VON



HERBIG31

MÜNCHEN - ALLACH-UNTERMENZING

HEUTE SCHON AN MORGEN DENKEN! ABER WARUM?

In Immobilien zu investieren kann sinnvoll sein – aber nur wenn du verstehst warum du das tust und welche Rolle es in deiner Gesamtstrategie spielt. Hier sind die wichtigsten Gründe nüchtern eingeordnet:

Warum in Immobilien investieren?

1. Laufende Einnahmen
2. Wertsteigerung
3. Schutz vor Inflation
4. Hebelwirkung
5. Steuerliche Vorteile
6. Diversifikation
7. Kontrolle

Warum gerade in München?

- A. Stabile Wertentwicklung
- B. Starke Wirtschaft
- C. Hohe Mietnachfrage
- D. Lebensqualität

FAZIT: Immobilien lohnen sich besonders für dich, wenn du **a.)** langfristig denkst / **b.)** stabile Einnahmen möchtest und **c.)** du verstanden hast, dass dein Darlehen der Mieter für dich tilgt.

INHALT

01	REFERENZEN IN MÜNCHEN	4
02	INVESTMENTGRÜNDE	5
03	LAGE	6
04	OBJEKTDATEN	9
05	BESONDERHEITEN	10
06	VERFÜGBARE EINHEITEN	11
07	VISUALISIERUNGEN	19
08	KONDITIONEN	23
09	VERMIETUNG	26
10	KONTAKTDATEN	28

01 REFERENZPROJEKTE IN MÜNCHEN



Stümpfling5

Perlach
Neubau von 22 Wohnungen
Einzug erfolgt Q1/2023



Kiefern25

Fasanengarten
Neubau von 19 Wohnungen
Einzug erfolgt Q4/2023



Ernst-Heckel99

Allach-Untermenzing
Neubau von 13 Wohnungen
Bezugsfertigkeit Q2/2026
Baustatus: Innenausbau



Herbig33

Allach-Untermenzing
Neubau von 14 Wohnungen
Einzug erfolgt Q1/2025

02 INVESTMENTGRÜNDE

WERTSTEIGERUNG

Immobilien gelten als wertstabile Kapitalanlage. Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude gewinnen über die Jahre an Wert. Ein Immobilienkauf bietet damit eine langfristige Möglichkeit, Vermögen aufzubauen und sich gegen Inflation abzusichern.

EIGENNUTZUNG UND WOHSICHERHEIT

Wer eine Immobilie kauft, sichert sich das eigene Zuhause. Man ist unabhängig von Mietsteigerungen und kann die Wohnung oder das Haus nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Gleichzeitig schafft man langfristige Wohnsicherheit für sich und die Familie.

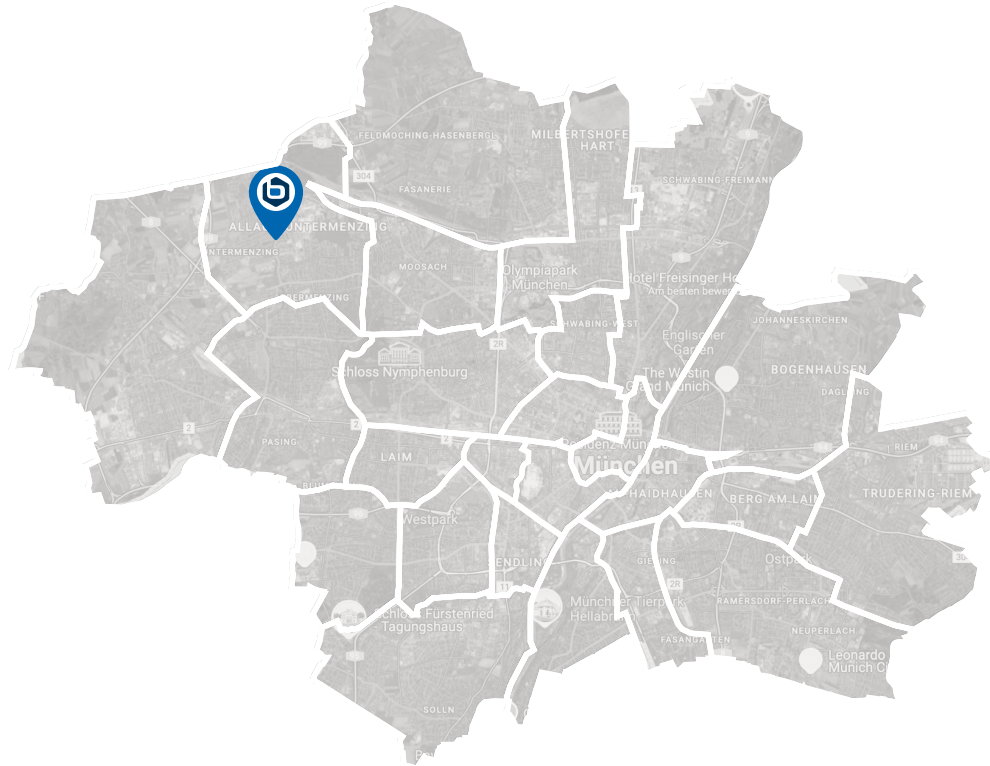
ABSICHERUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Der Besitz einer Immobilie schafft finanzielle Sicherheit für später. Sie kann als Altersvorsorge dienen oder den Nachlass für die Familie sichern.

STEUERLICHE VORTEILE

Immobilien können steuerlich genutzt werden. Vermietete Objekte ermöglichen die Abschreibung für Abnutzung (AfA), wodurch jährlich ein Teil des Kaufpreises steuerlich geltend gemacht werden kann. Zusätzlich lassen sich weitere Kosten, wie Finanzierung oder Instandhaltung, als Werbungskosten absetzen.

03 OBJEKTLAGER



Herbigstraße 31
80999 München

» [In Google Maps betrachten](#)

03 OBJEKTLAG

MÜNCHEN

- » Als drittgrößte Stadt Deutschlands ist München exzellent angebunden – per Autobahn, ICE und über den zweitgrößten Flughafen des Landes.
- » Mit über 18 Millionen Übernachtungen jährlich zählt die Stadt zu den gefragtesten Destinationen Europas, für Geschäfts- wie Privatreisende.
- » Ein hoher Anteil inländischer Gäste sorgt für stabile Auslastungen, auch in herausfordernden Zeiten.
- » München bietet eine der höchsten Lebensqualitäten weltweit – die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch.

Tourismus: Marienplatz, Englischer Garten, Schloss Nymphenburg, Olympiapark, BMW Welt, Allianz Arena, Oktoberfest, nahe Alpen & Seen

Wirtschaft: DAX-Konzerne wie BMW, Siemens, Allianz, Hightech-, IT- & Start-up-Szene, Finanzstandort, Messen & Kongresse

Wissenschaft: 130.000+ Studierende an LMU & TU, Spitzenforschung bei Max-Planck, Fraunhofer & Helmholtz, internationale Innovationszentren

03 MIKROLAGE

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, grün eingebetteten Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Untermenzing. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und hohe Lebensqualität aus. Besonders attraktiv ist das große Wertsteigerungspotenzial, das durch zahlreiche Neubauprojekte und städtebauliche Entwicklungen in der näheren Umgebung entsteht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Sowohl Bus- als auch S-Bahn-Stationen (Allach) befinden sich in Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch die alltägliche Infrastruktur ist fußläufig erreichbar – Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, ein Metzger inkl. Backwaren, sowie das neue Schulzentrum befinden sich in direkter Umgebung.

Wiesen, Felder und Spazierwege rund um Untermenzing laden zu erholsamen Auszeiten im Grünen ein und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

04 OBJEKTDATEN

WOHNFLÄCHE GES.:	ca. 535 m ²	Untergeschoß:	Kfz-Stellplätze, Technik
KFZ-STELLPLÄTZE:	13 im Duplex-Verfahren		Kellerabteile
BAUSTART:	bereits erfolgt	Erdgeschoß:	Top 1 - 6
FERTIGSTELLUNG:	Q2/2027	1. OG:	Top 7 - 10
	inkl. Aussenanlage	2. OG (Dachgeschoß):	Top 11 - 13
BEZUGSFERTIGKEIT:	Q1/2027		
GESCHOSSIGKEIT:	1 Untergeschoß + 3 Obergeschoße		

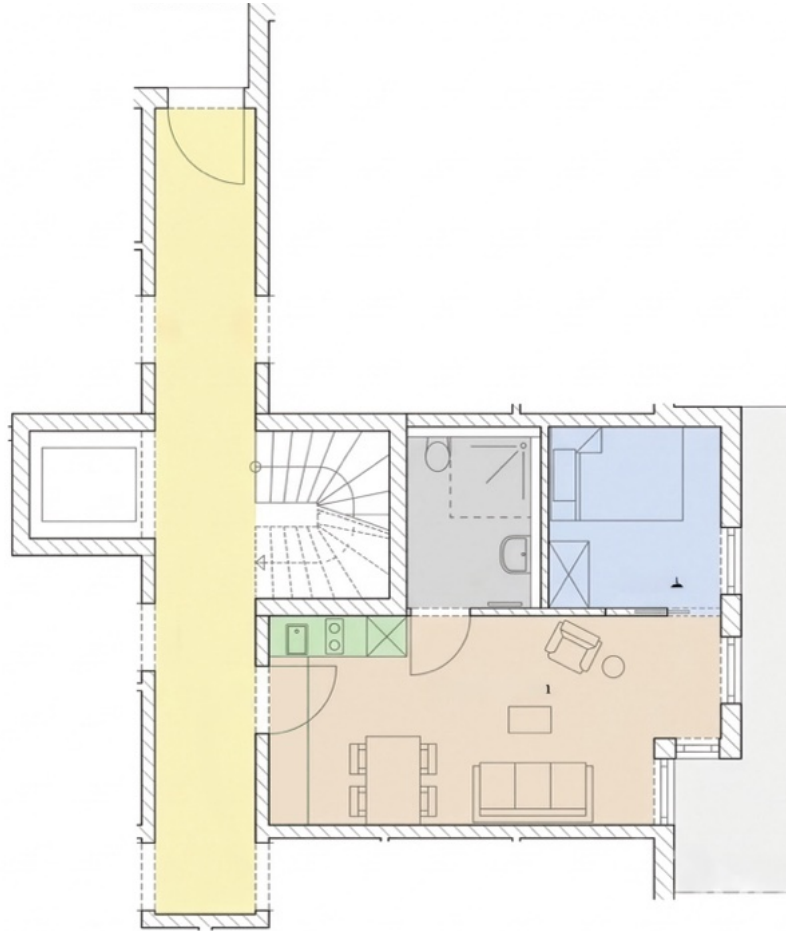
05 BESONDERHEITEN

- » Modernste Haustechnik
- » Modernes Schließanlagensystem
- » Bodentiefe Fenster mit Dreh-und Kippbeschlag
- » Optionale Ausstattung jeweils mit Mini-Kitchen, Doppelbett, zwei Stühlen und einen Schrank
- » Home-Office-Platz
- » Auf Wunsch: komplett ausgestattet mit allen üblichen beweglichen Sachen
(wie zB.: TV-Gerät, Bettwäsche, Besteck, Gläser etc.)

06 | VERFÜGBARE EINHEITEN

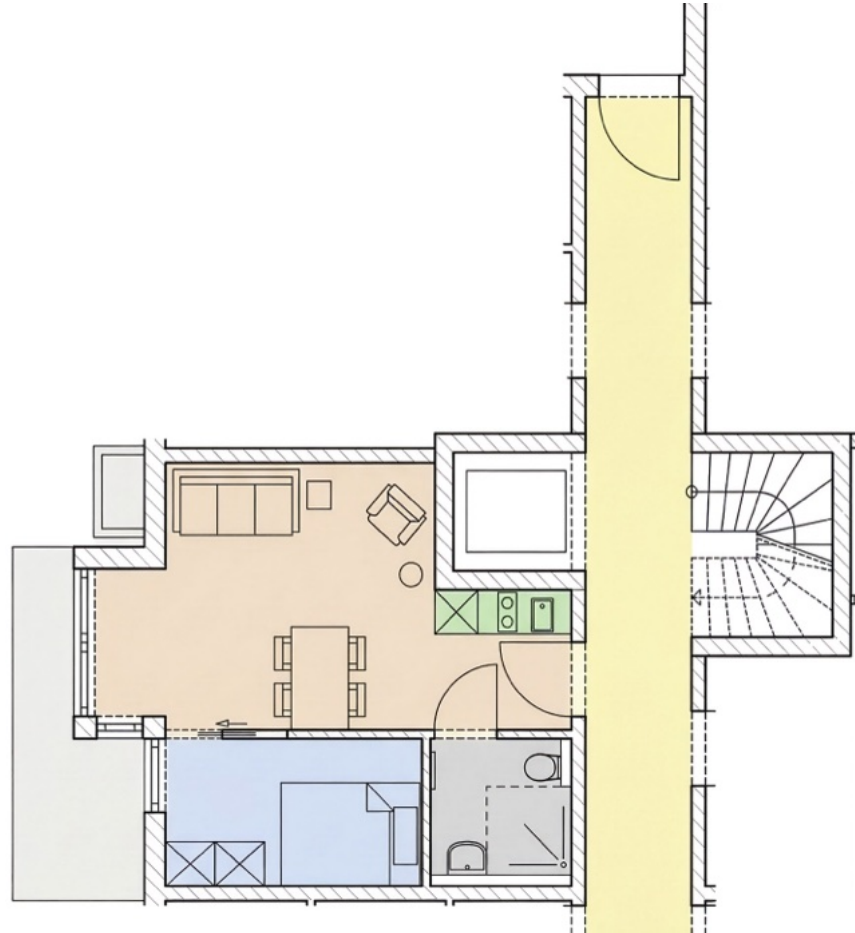
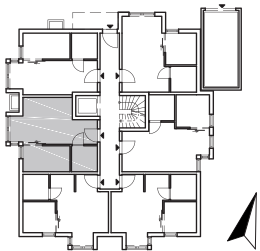
06 TOP 01

Wohnen Essen Schlafen:	26,50 m ²
Bad:	4 m ²
Terrasse anteilig 50%:	2,81 m ²
Keller:	2,45 m ²
GESAMT:	35,76 m²



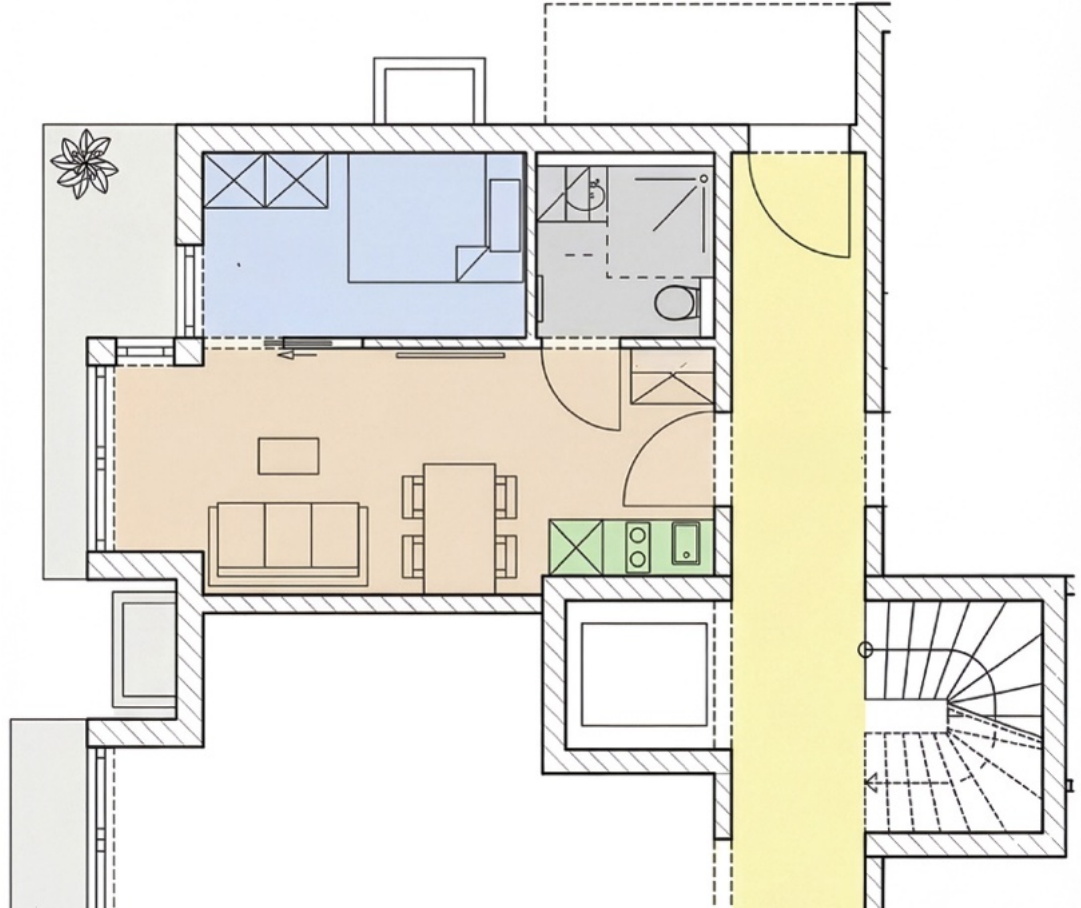
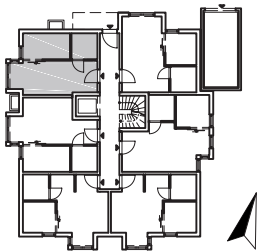
06 TOP 04

Wohnen Essen Schlafen:	27,33 m ²
Bad:	4 m ²
Terrasse anteilig 50%:	2,3 m ²
Keller:	2,45 m ²
GESAMT:	36,08 m²



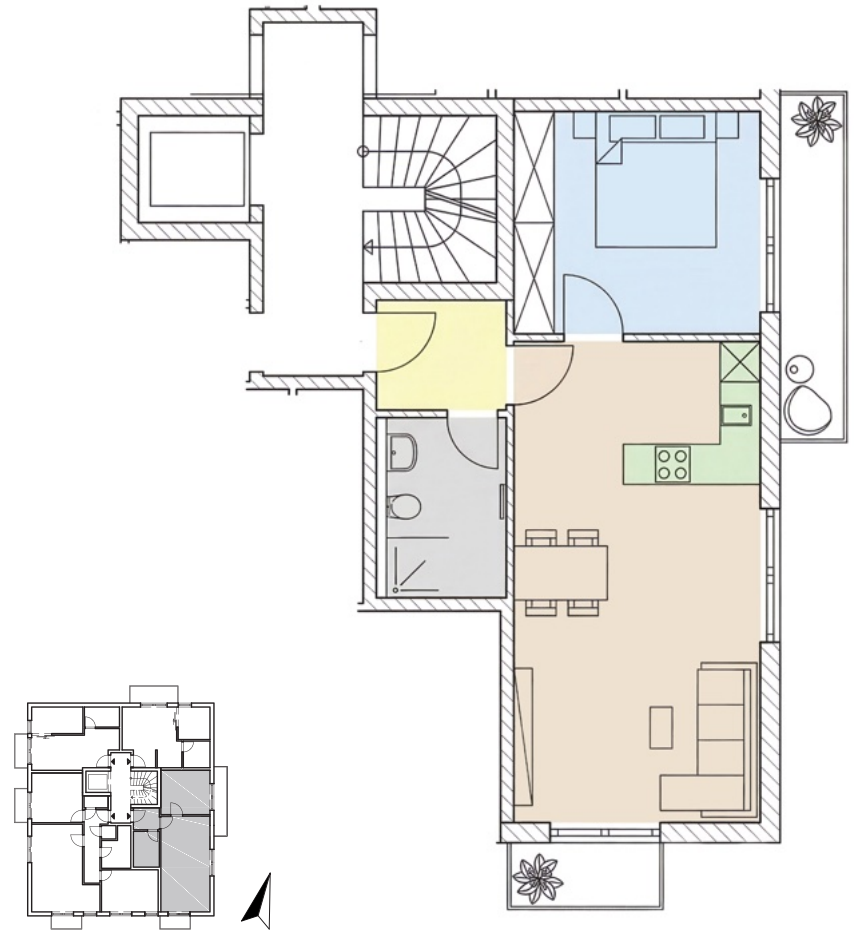
06 TOP 05

Wohnen Essen Schlafen:	24,90 m ²
Bad:	4 m ²
Terrasse anteilig 50%:	2,38 m ²
Keller:	2,45 m ²
GESAMT:	33,73 m²



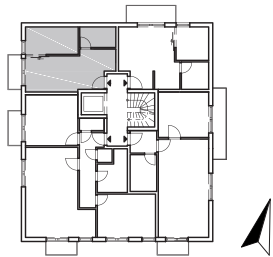
06 TOP 1.07

Wohnen Essen:	26,56 m ²
Schlafzimmer:	12,28 m ²
Diele:	3,16 m ²
Bad:	5,24 m ²
Balkon anteilig 50%:	2,63 m ²
Balkon anteilig 50%:	1,17 m ²
Keller:	2,45 m ²
GESAMT:	53,48 m²



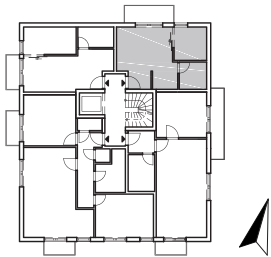
06 TOP 1.09

Wohnen Essen Schlafen:	25,26 m ²
Bad:	3,95 m ²
Balkon anteilig 50%:	1,3 m ²
Keller:	2,91 m ²
GESAMT:	33,42 m²

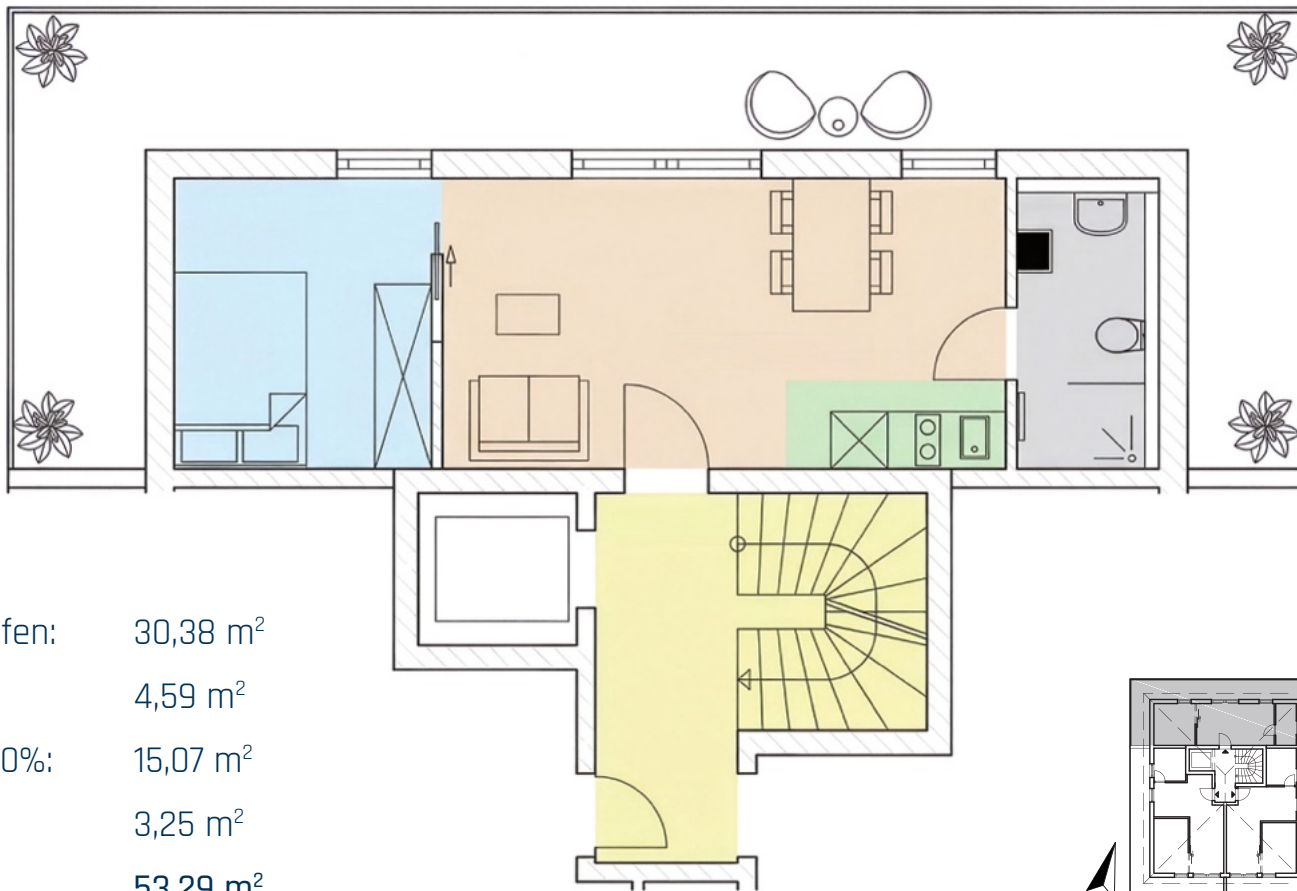


06 TOP 1.10

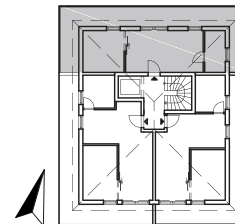
Wohnen Essen Schlafen:	24,48 m ²
Bad:	4 m ²
Balkon anteilig 50%:	2,38 m ²
Keller:	2,91 m ²
GESAMT:	33,77 m²



06 TOP 2.13



Wohnen Essen Schlafen:	30,38 m ²
Bad:	4,59 m ²
Dachterrasse anteilig 50%:	15,07 m ²
Keller:	3,25 m ²
GESAMT:	53,29 m²



07 VISUALISIERUNGEN



07 WOHNEN

Zeigt eine mögliche Ausstattungsvariante.



07 WOHNEN

Zeigt eine mögliche Ausstattungsvariante.



KOCHEN



07 SCHLAFEN

Zeigt eine mögliche Ausstattungsvariante.



BAD



08 KAUFPREIS - BEISPIELRECHNUNG

Wohnfläche

0.01 mit Terrasse	33,31 m ²	€ 346.000,-	Basispreis
		+ € 19.900,-	Ausstattung (optional)
		+ € 25.000,-	TG-Stellplatz
		€ 390.900,-	Kaufpreis insg.



Zum Verkauf steht jede Wohnung ausschließlich zusammen mit einem zugeordneten TG-Stellplatz.

08 VERKAUFSPREISE

Kaufpreis insg.
= inkl. Ausstattung
+ TG-Stellplatz

Ergeschoß	Wohnfläche	TG-Stellplatz	Kaufpreis insg.	Potentielle Miete*	Ausrichtung
0.01 mit Terrasse	33,31 m ²	€ 25.000,-	€ 390.900,-	€ 1.265,78	Süd/Ost
0.02 mit Terrasse	33,89 m ²	-	-	-	Süd ich bin schon weg
0.03 mit Terrasse	33,89 m ²	€ 25.000,-	€ 360.500,-	€ 1.287,82	Süd
0.04 mit Terrasse	33,63 m ²	€ 25.000,-	€ 410.900,-	€ 1.277,94	Süd/West
0.05 mit Terrasse	31,28 m ²	€ 25.000,-	€ 385.900,-	€ 1.188,64	West
0.06 mit Terrasse	31,66 m ²	-	-	-	Nord ich bin schon weg

*Mit Vollmöblierung.

08 VERKAUFSPREISE

Kaufpreis insg.
= inkl. Ausstattung
+ TG-Stellplatz

1. Obergeschoß	Wohnfläche	TG-Stellplatz	Kaufpreis insg.	Potentielle Miete*	Ausrichtung
1.07 mit Balkon	51,03 m²	€ 25.000,00	€ 598.900,-	-	Süd/Ost
1.08 mit Balkon	75,04 m²	-	-	-	Süd/west ich bin schon weg
1.09 mit Balkon	30,51 m²	€ 25.000,00	€ 377.800,-	€ 1.159,38	West
1.10 mit Balkon	30,86 m²	€ 25.000,00	€ 380.900,-	€ 1.172,68	Nord

2. Obergeschoß

2.11 mit Balkon	50,06 m²	-	-	-	Süd/ost ich bin schon weg
2.12 mit Balkon	50,04 m²	-	-	-	Süd/west ich bin schon weg
2.13 mit Balkon	50,04 m²	€ 25.000,00	€ 596.900,-	-	Nord

09 UNTERSTÜTZUNG BEI DER VERMIETUNG IHRER IMMOBILIE

Sofern Sie an einer Vermietung interessiert sind, unterstützen wir Sie gerne – flexibel und transparent. Dabei bieten wir Ihnen zwei Modelle an: **Ankermiete** oder **Mietmanagement**.

Doch welche Variante ist für Sie als Kapitalanleger die richtige Wahl?
Hier ein kurzer Überblick:

Aspekt	Ankermiete	Mietmanagement
Mietverhältnis	Wir treten selbst als Mieter auf – für die nächsten 5 Jahre .	Wir präsentieren Ihnen eine Auswahl an potenziellen Mietern , Sie entscheiden.
Leerstandsrisiko	Das Leerstandsrisiko liegt bei uns .	Das Leerstandsrisiko liegt bei Ihnen .
Mieterbetreuung	Die Betreuung des Mieters übernehmen wir .	Die Betreuung des Mieters übernehmen wir .

09 MIETPREISE

	Wohnfläche	Eigenregie - Sie vermieten selbst*		Mit Ankermieter edira*		Im Mietmanagement von edira*	
0.01 mit Terrasse	33,31 m ²	€ 1.265,78	€ 38,00	€ 1.132,54	€ 34,00	€ 1.215,78	€ 36,50
0.04 mit Terrasse	33,63 m ²	€ 1.277,94	€ 38,00	€ 1.143,42	€ 34,00	€ 1.227,94	€ 36,51
0.05 mit Terrasse	31,28 m ²	€ 1.188,64	€ 38,00	€ 1.063,52	€ 34,00	€ 1.138,64	€ 36,40
1.07 mit Balkon	51,03 m ²	€ 1.683,99	€ 33,00	€ 1.479,87	€ 29,00	€ 1.582,96	€ 31,02
1.09 mit Balkon	30,51 m ²	€ 1.159,38	€ 38,00	€ 976,32	€ 32,00	€ 1.109,38	€ 36,36
1.10 mit Balkon	30,86 m ²	€ 1.172,68	€ 38,00	€ 987,52	€ 32,00	€ 1.122,68	€ 36,38
2.13 mit Balkon	50,04 m ²	€ 1.651,32	€ 33,00	€ 1.401,12	€ 28,00	€ 1.551,28	€ 31,00

*Mit Vollmöblierung

10 KONTAKT



edira Holding GmbH

Daniel Salchegger

Ansprechpartner

T: +49 911 51 94 29-300

M: daniel.salchegger@edira-group.com

Breslauer Straße 396 // 90471 Nürnberg

T: +49 911 51 94 29-0 // E: info@edira-group.com

Mehr Infos & weitere Projekte:

www.edira-blue.com



„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden.
Mit gesundem Menschverstand gekauft, vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet,
handelt es sich um die sicherste Investition der Welt“ - **Franklin D. Rossevelt**