

THEO

25





DIE LEBENSWERTESTE STADT EUROPAS *München*



EDITORIAL

Wir nehmen uns immer ausreichend für unsere Planungsphase Zeit damit wir jedes Projekt, jeden Grundriss auf die beste Nutzbarkeit hin optimiert haben. Somit entstehen immer beeindruckende Immobilienprojekte. edira vereint viele Räume und Möglichkeiten auf kleinem Wohnraum. Mit unserem Gesamtkonzept bis hin zur Vermietung und eigenem Design heben wir uns vom Markt ab. Wir schaffen damit Projekte, die großartige und nachhaltige Werte für die Eigentümer und deren Mieter darstellen werden.



Ihr Daniel Salchegger,
verantwortlicher Projektmanager

EDITORIAL

We always allow sufficient time for our planning phase to optimize each project and floor plan for maximum usability. This approach consistently results in impressive real estate projects. Edira combines multiple spaces and possibilities within compact living areas. With our comprehensive concept, unique design, and leasing approach, we stand out in the market. In doing so, we create projects that will provide exceptional, sustainable value for both owners and tenants.

Your Daniel Salchegger
Responsible Project Manager

HERZLICH WILLKOMMEN



in unserem innovativen Immobilienprojekt in München!

Die edira Gruppe freut sich, Ihnen eine einzigartige Wohnmöglichkeit in der pulsierenden Stadt an der Isar präsentieren zu dürfen. Unser Projekt zeichnet sich durch modernste Architektur, fortschrittliche Technologie und nachhaltige Lösungen aus. Unsere Projekte sind so konzipiert, dass sie maximale Funktionalität und Komfort bieten, ohne dabei an Ästhetik einzubüßen. Die durchdachten Grundrisse und großen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einladen.

A WARM WELCOME



to our innovative real estate project in Munich!

edira group is pleased to present you with a unique residential opportunity in the vibrant city on the Isar River. Our project features state-of-the-art architecture, advanced technology and sustainable solutions. Our projects are designed to offer maximum functionality and comfort without sacrificing aesthetics. The well thought-out floor plans and large window fronts create a bright and friendly atmosphere that invites you to feel at home.

HIGHLIGHTS

01

Smarte Studio-Wohnungen in einer kleinen Wohnanlage.

Smart studio flats in a small residential complex.

02

Hochwertige Bauweise und Verarbeitung.

High-quality construction and workmanship.

03

Eine digitale Schließanlage - nur ein Schlüssel für alle Türen.

A digital locking system - only one key for all doors.

04

Nachhaltiges Vermietungskonzept über 5-10 Jahre.

Sustainable rental concept over a 5-10 year period



STUDIO CLASSIC STYLE

Bodentiefe Fenster.

Floor to ceiling windows.

Der kleine Ruhepol.

The little heaven of calm.



Ein großzügiger Wohn-Ess-Bereich.

A spacious living-dining area.

KEY FEATURES

01

Bodentiefe Fenster

Im Erdgeschoss sogar mit einer Terrasse und einem Gartenanteil.

Floor-to-ceiling windows

On the ground floor even with a terrace and a garden sec-

02

Eine komplette Küche

Hochwertige Geräte, für mehr Freude am Kochen.

A complete kitchen

High quality appliances, for more cooking pleasure.

03

Raumhohe Schränke

Für eine optimale Raumnutzung.

Floor-to-ceiling cabinets

for optimal use of space.

04

Edle Hölzer & helle Farben

Für eine entspannte Raumatmosphäre.

Fine woods & light colours

that gives a aalm and inviting atmosphere atmosphere.

THEO25

Die zwei modern konzipierten Mehrfamilienhäuser bieten insgesamt 12 durchdachte Wohneinheiten mit Wohnflächen zwischen ca. 31 m² und 80 m². Jede Einheit überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung, die effizientes und komfortables Wohnen ermöglicht – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Gebäude sind voll unterkellert und bieten neben praktischem Stauraum auch Platz für Haustechnik. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Gartenanteil oder ein Balkon.

Die Häuser liegen ruhig und grün eingebettet in München-Untermenzing, einem Stadtteil mit hohem Entwicklungspotenzial durch zahlreiche Neubauprojekte in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus und S-Bahn Allach/Untermenzing) ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, eine Bäckerei, ein Metzger, ein Café sowie das neue Schulzentrum befinden sich in direkter Nähe. Wiesen und Felder rundherum laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.



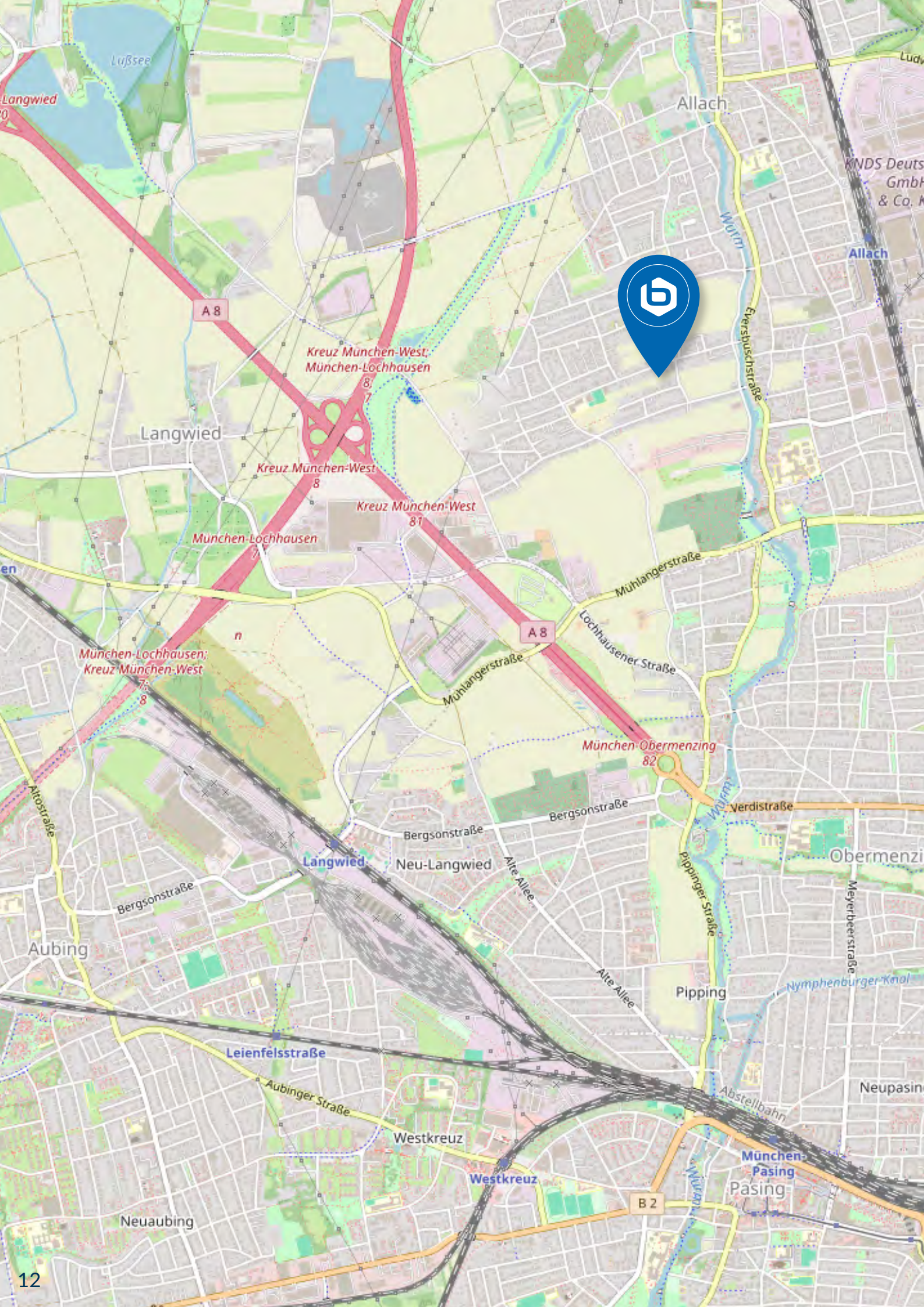
THEO25

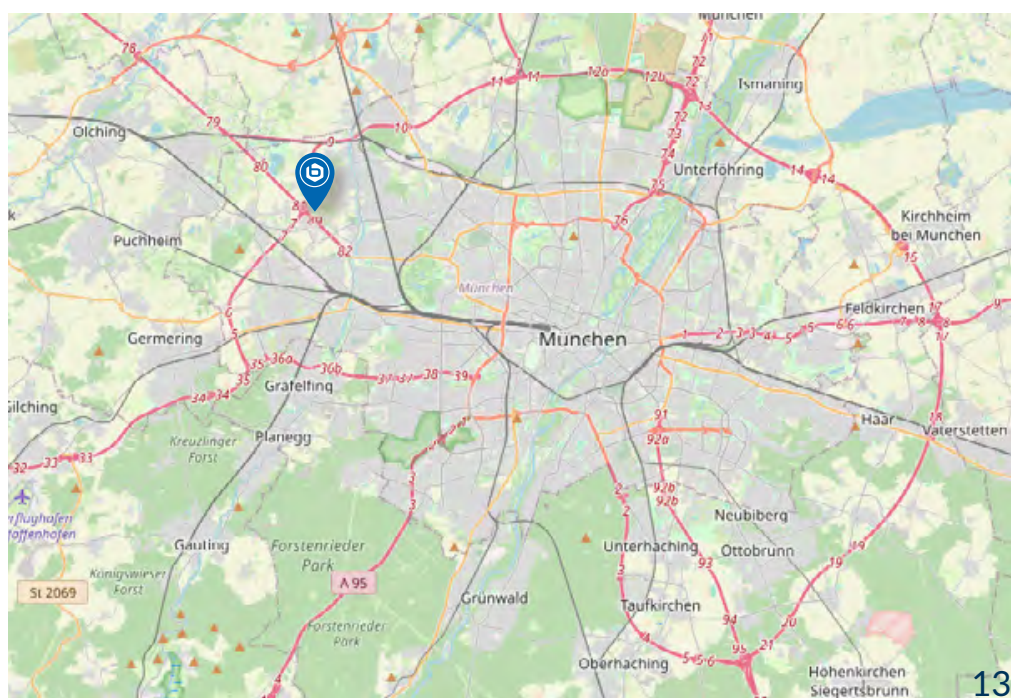
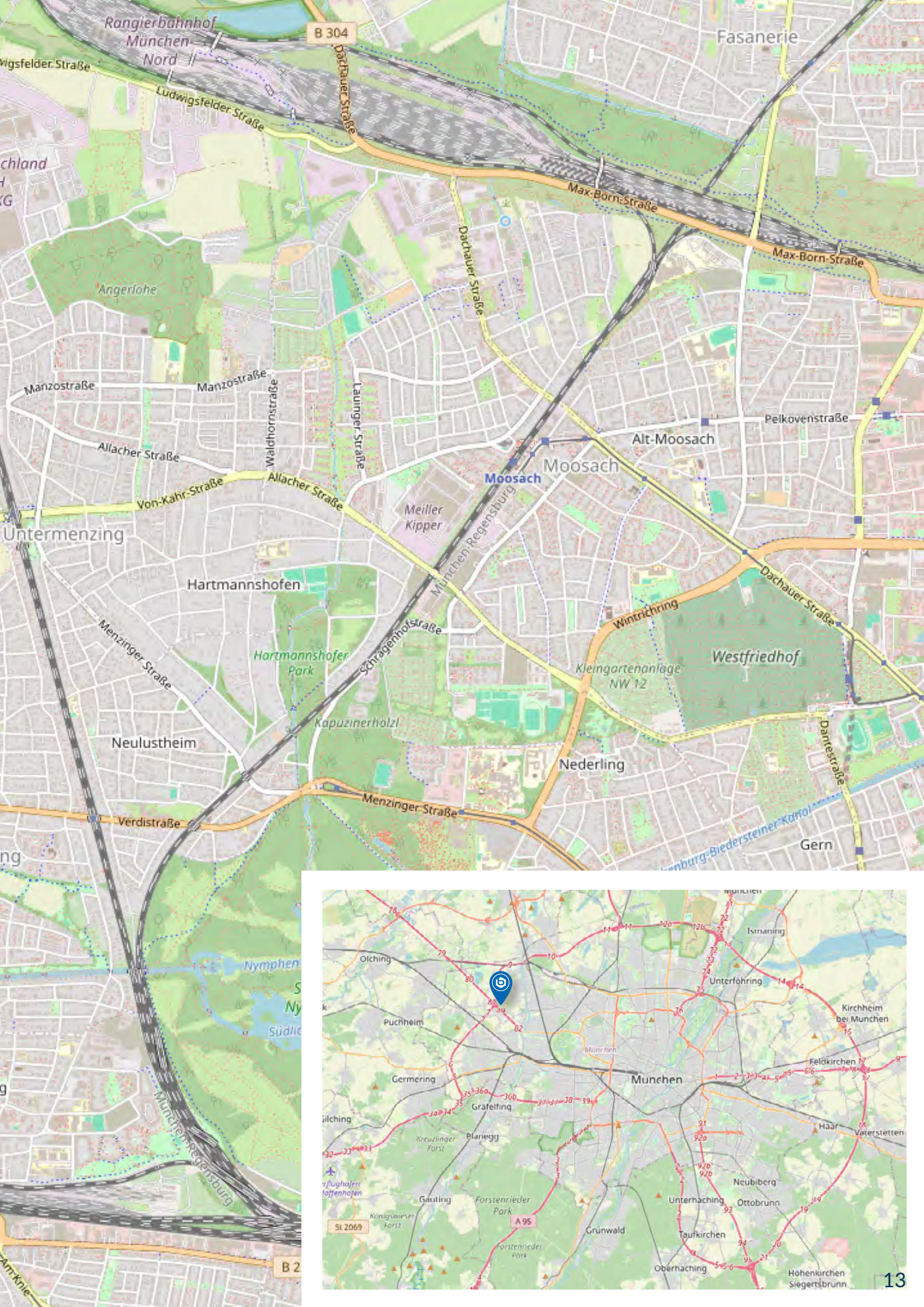


The two modernly designed apartment buildings offer a total of 12 well-planned residential units with living spaces ranging from approximately 31 m² to 80 m². Each unit features an efficient and comfortable layout – ideal for singles, couples, or small families. The buildings are fully basemented, providing both practical storage space and room for technical equipment. Each apartment includes a private garden area or balcony.



The buildings are quietly and greenly nestled in Munich-Untermenzing, a district with strong development potential thanks to numerous new construction projects in the area. Public transport connections (bus and S-Bahn Allach/Untermenzing) are excellent. Shops, a bakery, a butcher, a café, and the new school center are all within walking distance. Surrounding meadows and fields invite residents to enjoy walks and outdoor activities in nature.





DIE ZUKUNFT DES WOHNENS.

Wohnen wird sich in den nächsten Jahren weiter verändern und dabei auch neue Formen des Wohnens hervorbringen. Eine davon sind smarte Apartments. Diese kompakten Wohnungen haben eine Größe von etwas mehr als 30 Quadratmetern und sind besonders geeignet für Menschen, die in urbanen Zentren wohnen möchten und aktuell wenig Platz benötigen. Dieses Konzept bietet hochqualifizierten Fachkräften, die vorübergehend in München leben wollen eine günstige und platzsparende Alternative zu traditionellen Wohnungen. Ganz nebenbei entspannen diese Wohnformen.

THE FUTURE OF HOUSING

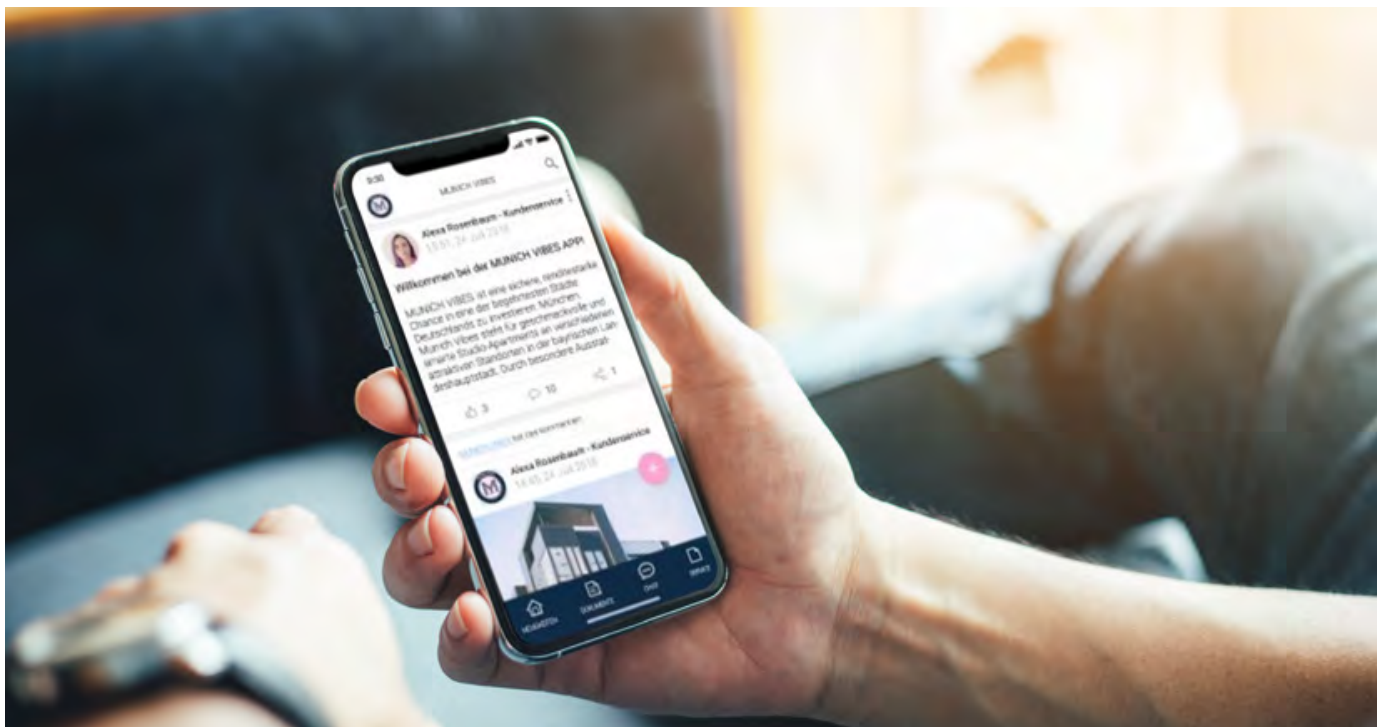
Housing will change over the next few years, and in the process, new forms of living will emerge. One of these is smart flats. These compact flats have a size of just over 30 square metres and are particularly suitable for people who want to live in urban centres and currently need little space. This concept offers highly qualified young professionals who want to live temporarily in Munich a cheap and space-saving alternative to traditional flats. Incidentally, these forms of housing also ease the housing shortage in Munich.



SMART HOME

Die Wohnanlagen sind alle ausgestattet mit einem Smartkey von Assa Abloy, einem führenden Hersteller. Der Schlüssel ist bei Verlust einfach zu sperren und mit einem Rechtemanagement sperrt ein Schlüssel alle berechtigten Türen. Stets frische Luft, auch bei geschlossenem Fenster, mittels biologischer Fensterfalzlüftung. Selbst während eines mehrwöchigen Urlaubes, ist die Wohnung so immer gelüftet. Dazu kommen weitere Dienste wie E-Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und natürlich eine Videosprechanlage, die über ein Mobiltelefon angesteuert werden kann.

The residential complexes are all equipped with a Smartkey by Assa Abloy, a leading manufacturer. If lost, the key can be easily deactivated, and with access management, a single key can unlock all authorized doors. Fresh air is maintained even with closed windows, thanks to a biological window rebate ventilation system, keeping the apartment ventilated — even during extended vacations. Additional amenities include electric charging stations in the underground garage and a video intercom system that can be accessed via mobile phone.



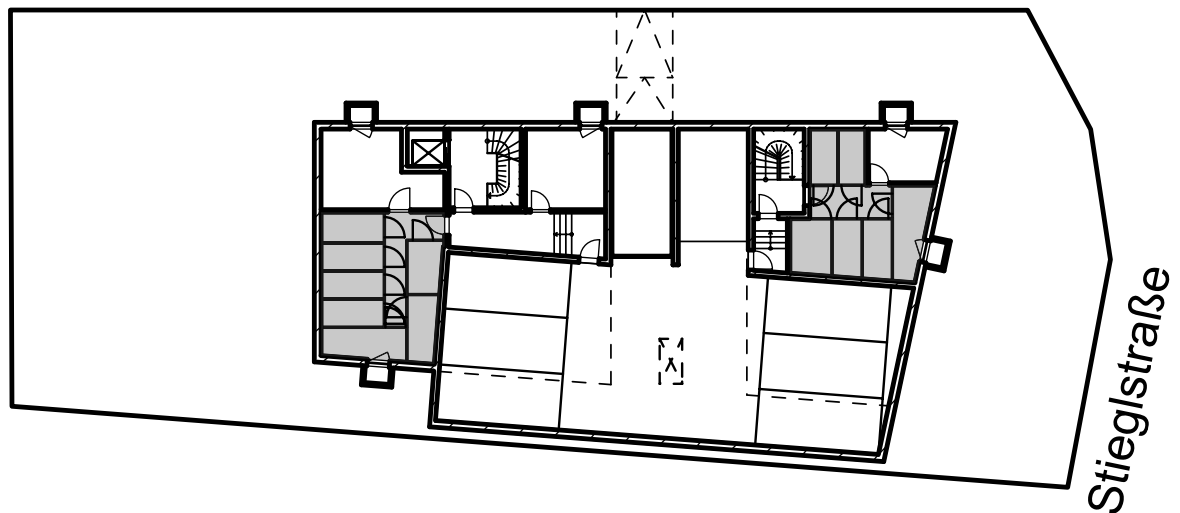
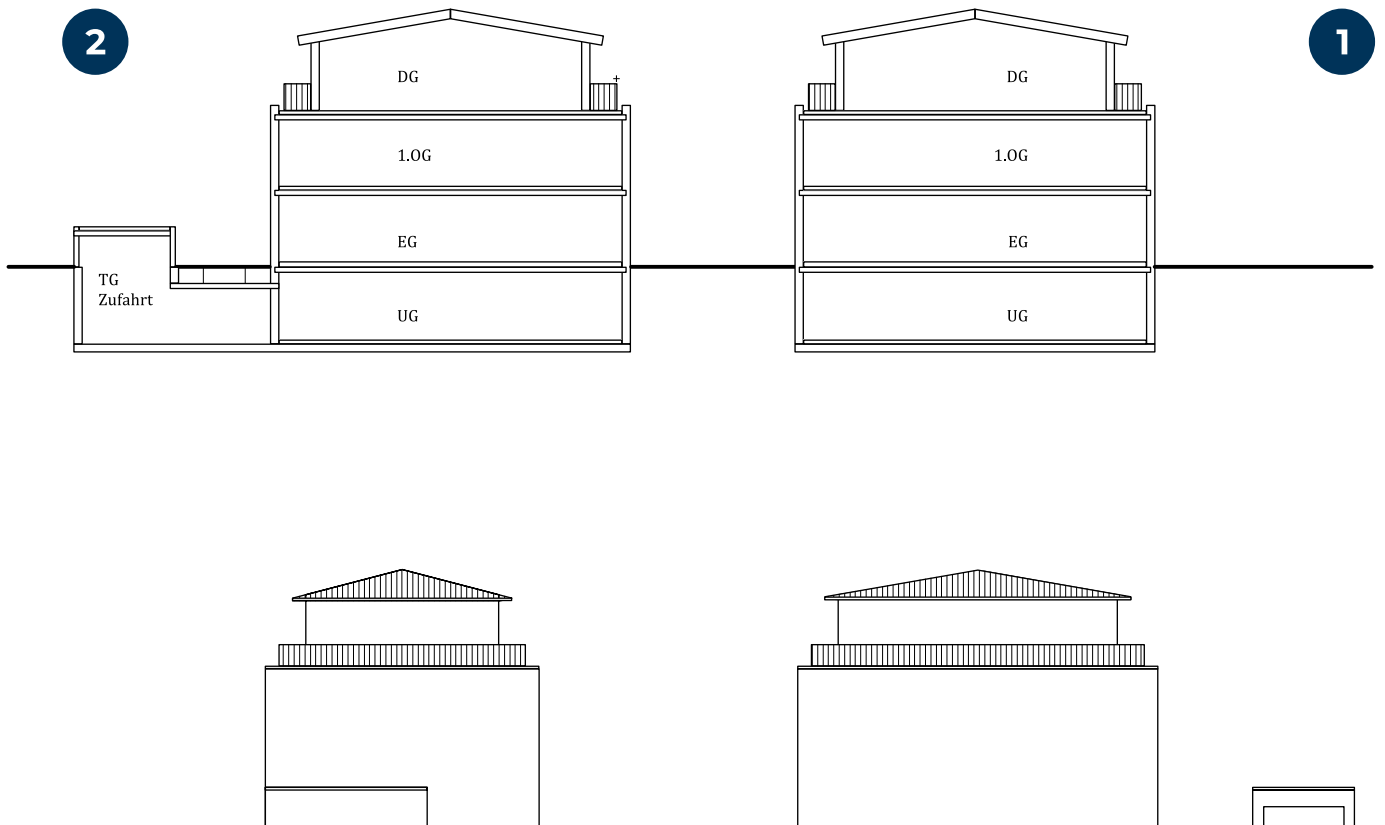
A modern three-story house with a light-colored facade and large black-framed windows. The house features balconies with black metal railings. The ground floor has large glass doors and windows, some of which are illuminated from within. The second floor has several windows, some with balconies. The third floor has a long balcony with a railing. The house is surrounded by a lush green lawn and various plants, including tall grasses and shrubs. In the foreground, there is a wooden swing set and a small wooden playhouse. To the right, there is an outdoor seating area with a table and chairs. The sky is a mix of orange and blue, indicating sunset or sunrise. The overall atmosphere is peaceful and modern.

HAUS 1 // HAUS 2

HOUSE 1 // HOUSE 2

ANSICHTEN

ELEVATIONS



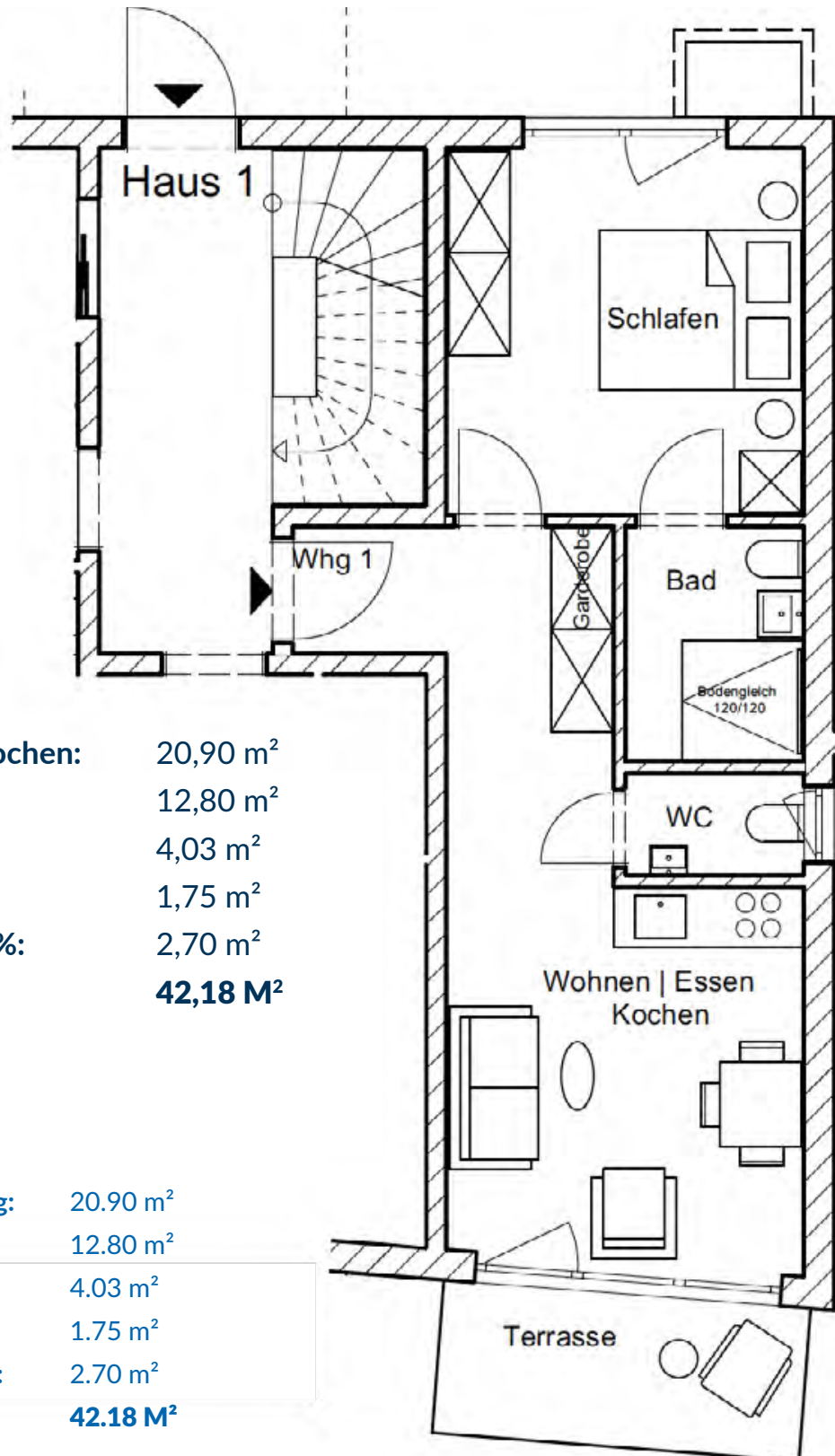
A modern three-story apartment building with a light gray facade and large black-framed windows. The building features balconies with black metal railings. Some balconies have potted plants. The ground floor has large glass doors and windows, some of which are illuminated from within. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with a gravel path leading through it. The path is lined with several cylindrical outdoor lights. To the left, there is a small wooden play structure with a slide. To the right, there is an outdoor seating area with a table and chairs. The sky is a mix of orange and blue, suggesting sunset or sunrise. The overall atmosphere is peaceful and modern.

VERFÜGBARE WOHNUNGEN HAUS 1

AVAILABLE APARTMENTS
HOUSE 1

TOP 0.01

HAUS 1



Wohnen Essen Kochen:	20,90 m ²
Schlafen:	12,80 m ²
Bad:	4,03 m ²
WC:	1,75 m ²
Terrasse anteilig 50%:	2,70 m ²
GESAMT:	42,18 M²

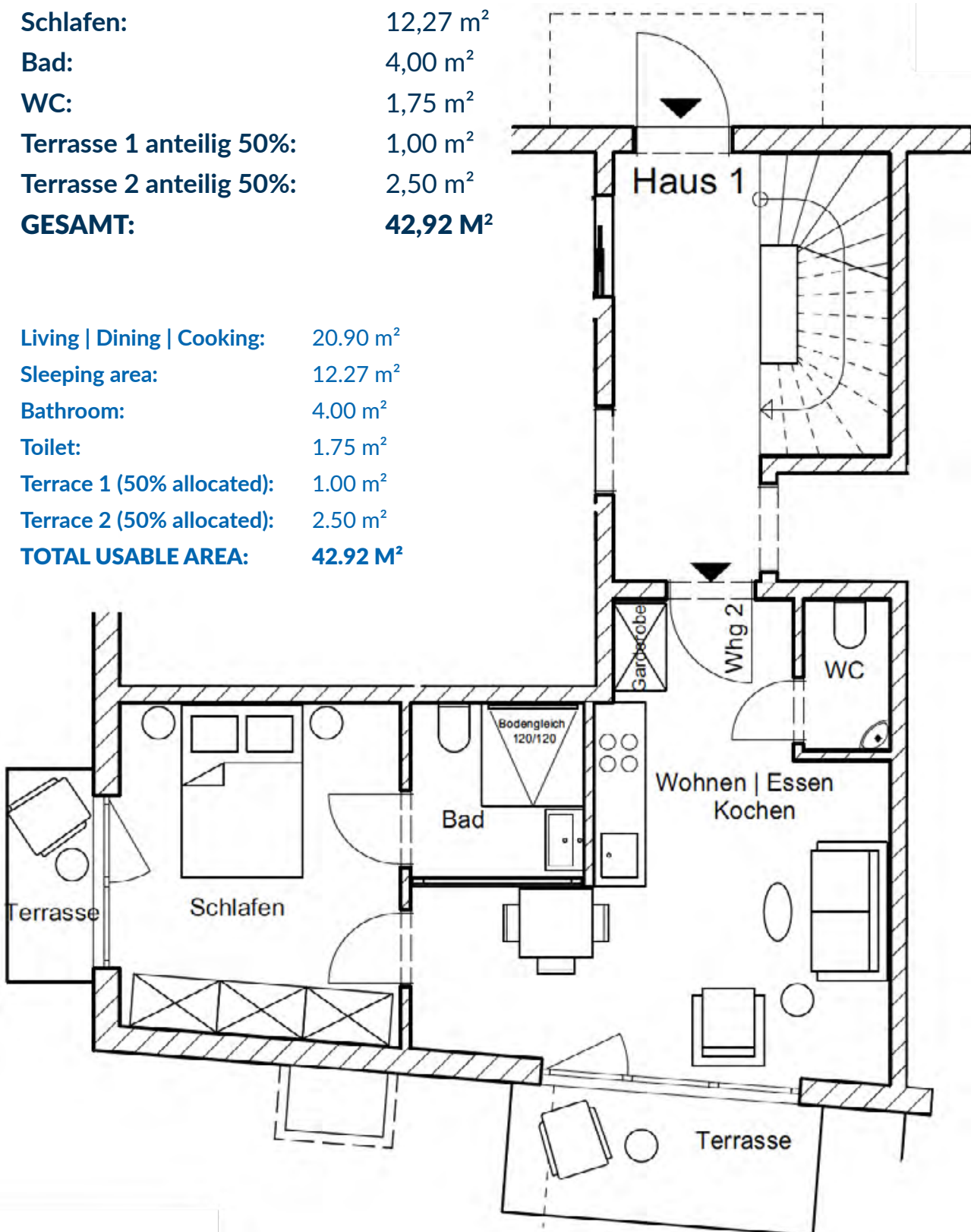
Living Dining Cooking:	20.90 m ²
Sleeping area:	12.80 m ²
Bathroom:	4.03 m ²
Toilet:	1.75 m ²
Terrace (50% allocated):	2.70 m ²
TOTAL USABLE AREA:	42.18 M²

TOP 0.02

HAUS 1

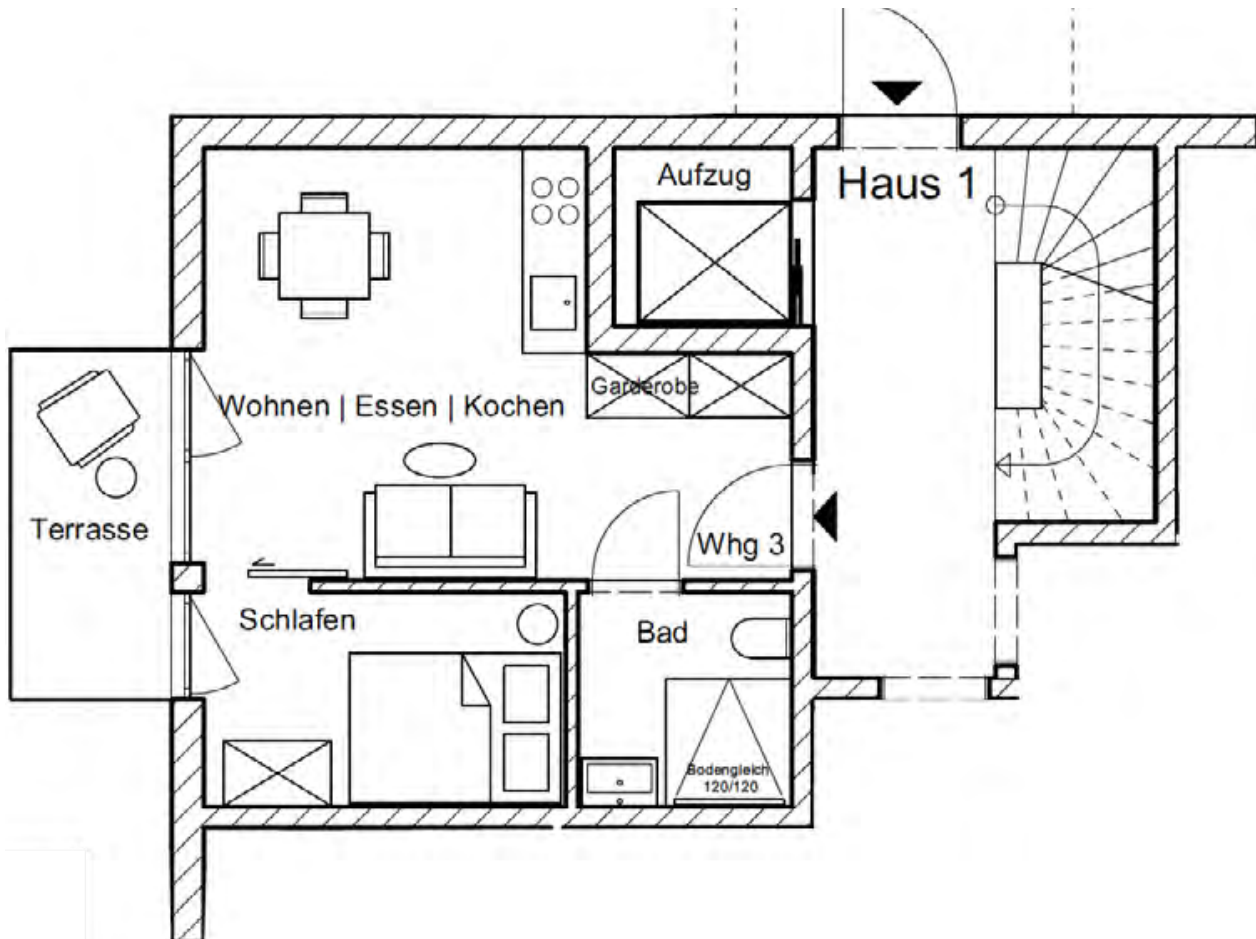
Wohnen Essen Kochen:	20,90 m ²
Schlafen:	12,27 m ²
Bad:	4,00 m ²
WC:	1,75 m ²
Terrasse 1 anteilig 50%:	1,00 m ²
Terrasse 2 anteilig 50%:	2,50 m ²
GESAMT:	42,92 M²

Living Dining Cooking:	20.90 m ²
Sleeping area:	12.27 m ²
Bathroom:	4.00 m ²
Toilet:	1.75 m ²
Terrace 1 (50% allocated):	1.00 m ²
Terrace 2 (50% allocated):	2.50 m ²
TOTAL USABLE AREA:	42.92 M²



TOP 0.03

HAUS 1



Wohnen Essen Kochen:	18,75 m ²
Schlafen:	7,00 m ²
Bad / WC:	4,00 m ²
Terrasse anteilig 50%:	2,50 m ²
GESAMT:	32,25 M²

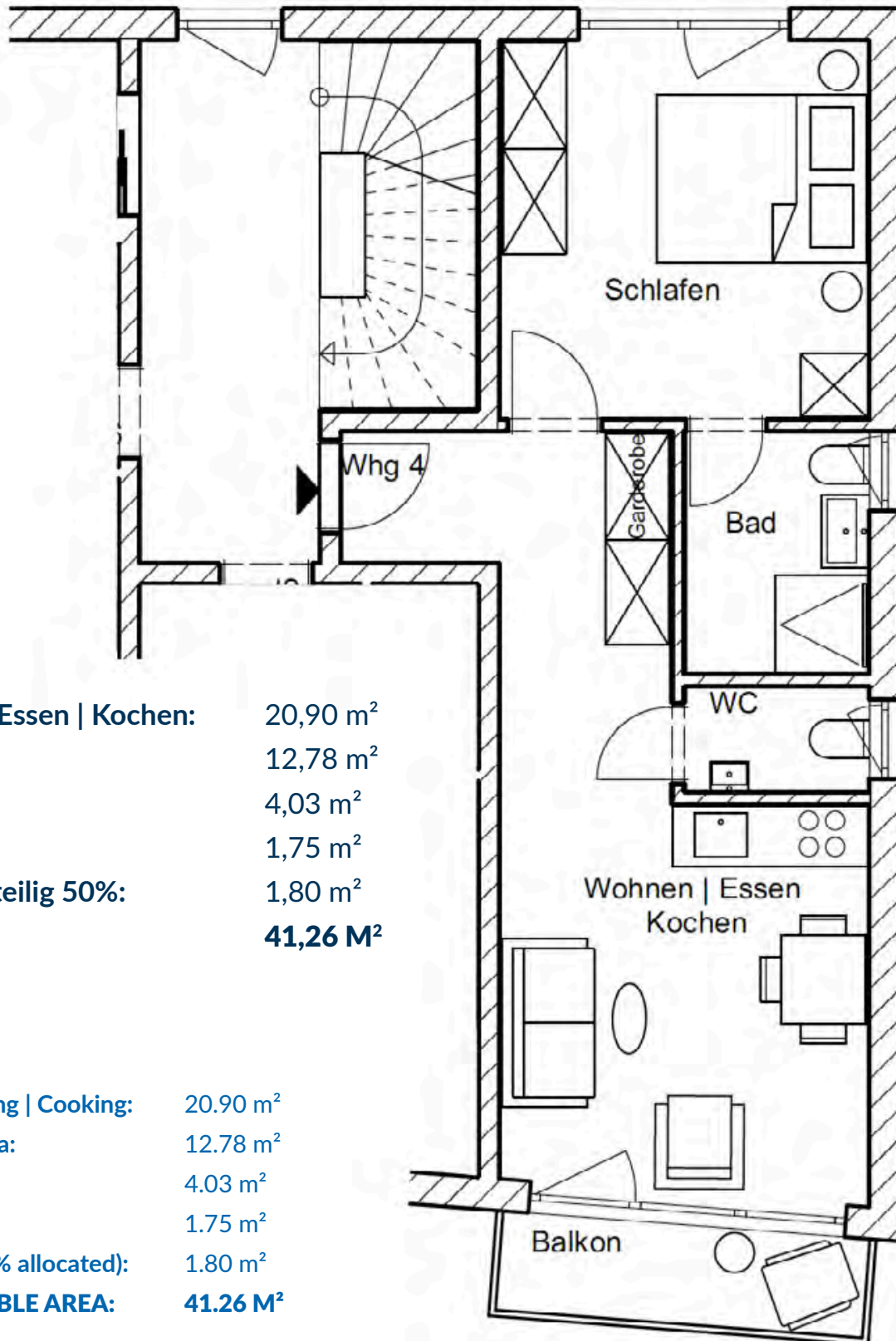
Living Dining Cooking:	18.75 m ²
Sleeping area:	7.00 m ²
Bathroom / Toilet:	4.00 m ²
Terrace (50% allocated):	2.50 m ²
TOTAL USABLE AREA:	32.25 M²

TOP 1.04

HAUS 1

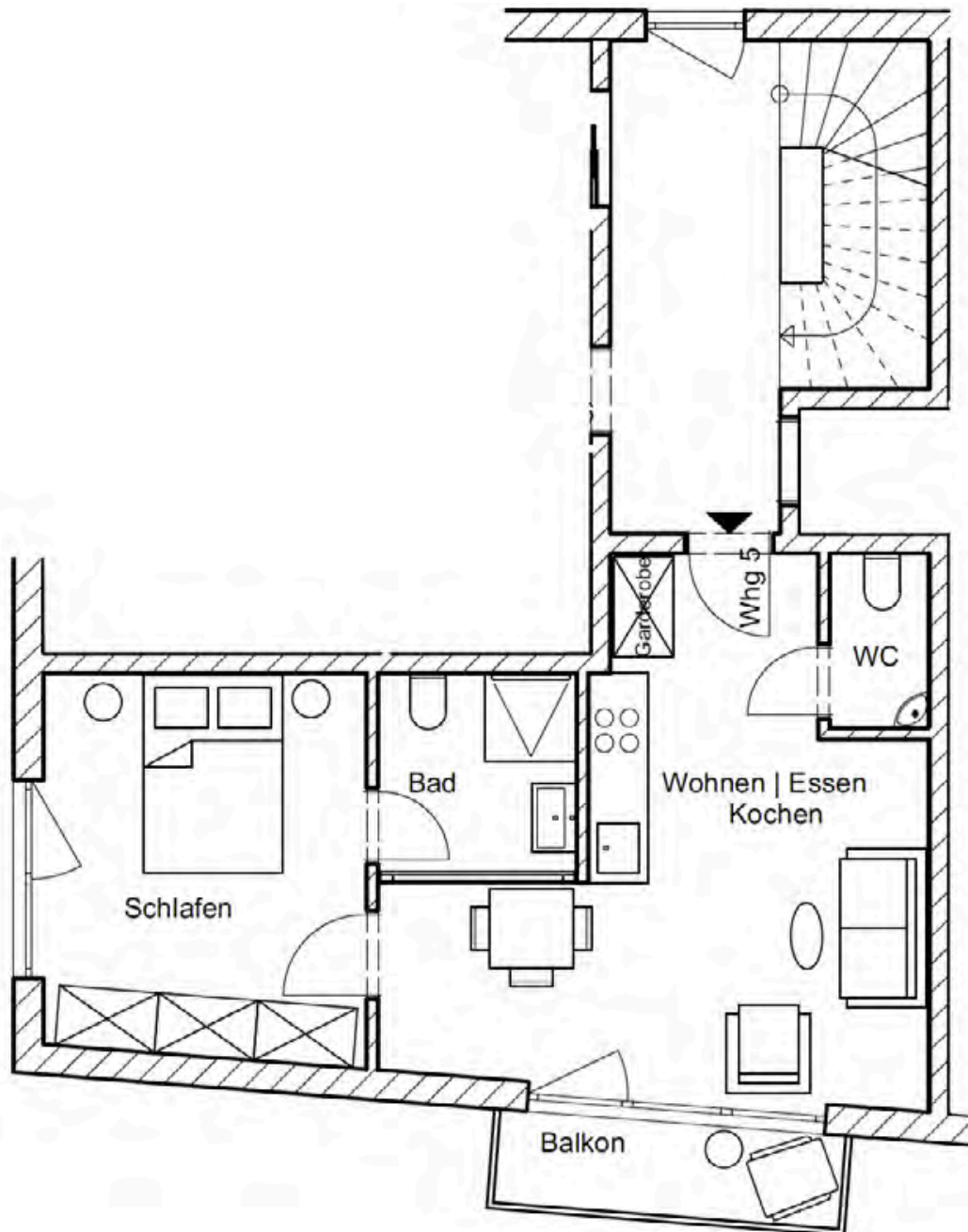
Wohnen Essen Kochen:	20,90 m ²
Schlafen:	12,78 m ²
Bad:	4,03 m ²
WC:	1,75 m ²
Balkon anteilig 50%:	1,80 m ²
GESAMT:	41,26 M²

Living Dining Cooking:	20.90 m ²
Sleeping area:	12.78 m ²
Bathroom:	4.03 m ²
Toilet:	1.75 m ²
Balcony (50% allocated):	1.80 m ²
TOTAL USABLE AREA:	41.26 M²



TOP 1.05

HAUS 1

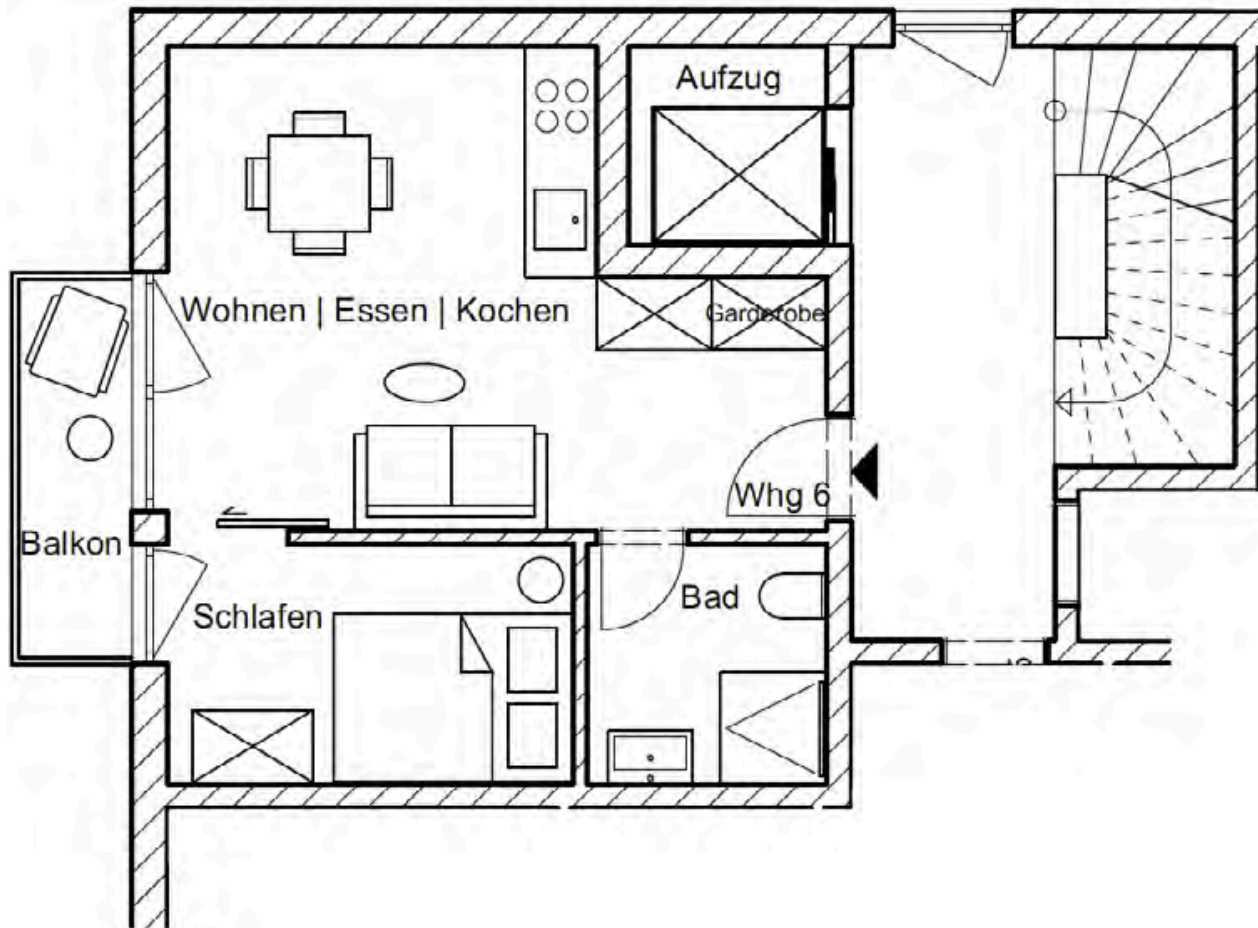


Wohnen Essen Kochen:	20.90 m ²
Schlafen:	12.77 m ²
Bad:	4.00 m ²
WC:	1.75 m ²
Balkon anteilig 50%:	1.80 m ²
GESAMT:	41,22 M²

Living Dining Cooking:	20.90 m ²
Sleeping area:	12.77 m ²
Bathroom:	4.00 m ²
Toilet:	1.75 m ²
Balcony (50% allocated):	1.80 m ²
TOTAL USABLE AREA:	41.22 M²

TOP 1.06

HAUS 1

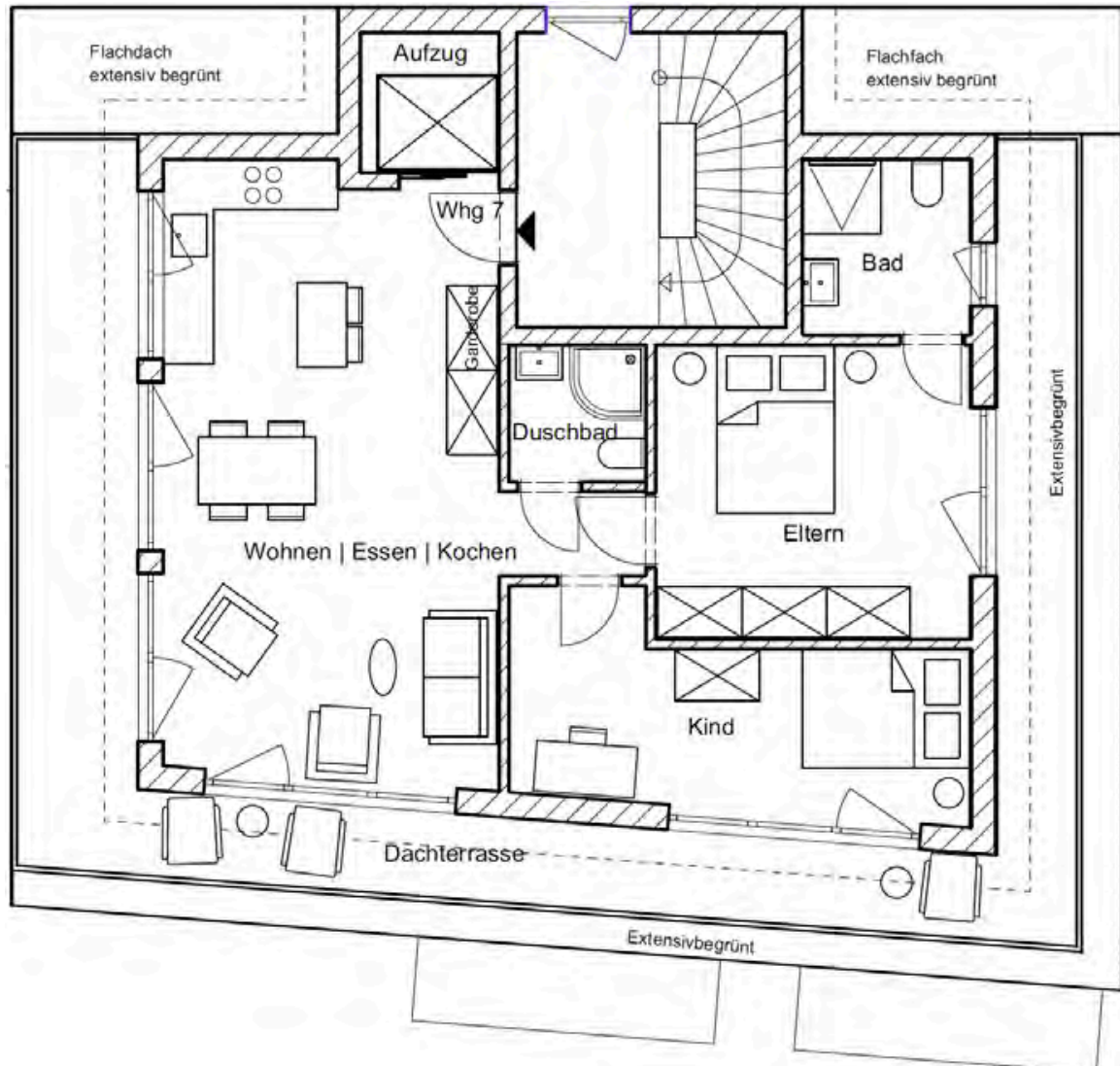


Wohnen Essen Kochen:	18,75 m ²
Schlafen:	7,00 m ²
Bad / WC:	4,03 m ²
Balkon anteilig 50%:	1,64 m ²
GESAMT:	31,42 M²

Living Dining Cooking:	18.75 m ²
Sleeping area:	7.00 m ²
Bathroom:	4.03 m ²
Balcony (50% allocated):	1.64 m ²
TOTAL USABLE AREA:	31.42 M²

TOP 2.07

HAUS 1



Wohnen Essen Kochen:	31,70 m ²
Schlafen:	13,37 m ²
Bad / WC:	4,17 m ²
Duschbad:	2,65 m ²
Kind:	12,10 m ²
Dachterrasse anteilig 50%:	16,88 m ²
GESAMT:	80,87 M²

Living Dining Cooking:	31.70 m ²
Sleeping area:	13.37 m ²
Bathroom:	4.17 m ²
Shower room:	2.65m ²
Child:	12.10m ²
Roof terrace (50% allocated):	16.88 m ²
TOTAL USABLE AREA:	80.87 M²

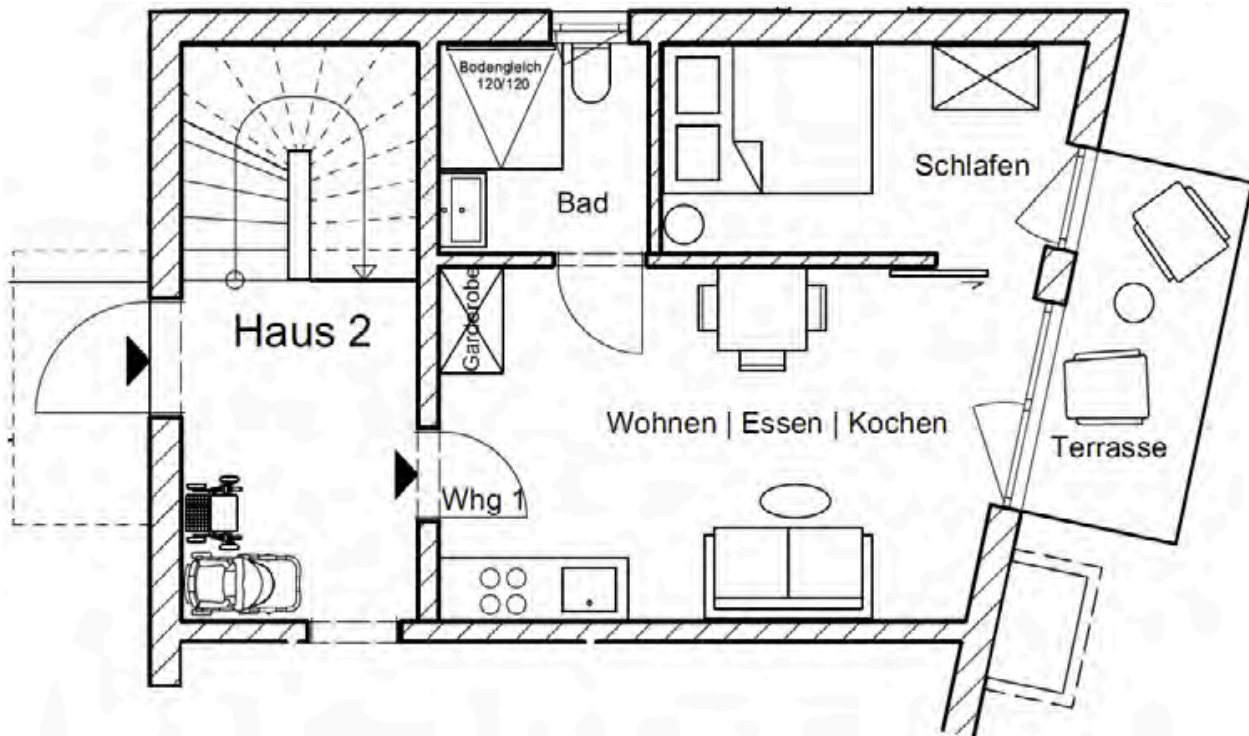
A modern three-story apartment building with a light gray facade and large black-framed windows. The building features balconies with black metal railings. In the foreground, there is a well-maintained courtyard with green grass, a gravel path with stone stepping stones, and several modern outdoor lounge chairs and tables. A small wooden play structure is visible on the left. The sky is a mix of orange and blue, suggesting sunset or sunrise. The overall atmosphere is serene and contemporary.

VERFÜGBARE WOHNUNGEN HAUS 2

AVAILABLE APARTMENTS
HOUSE 2

TOP 0.01

HAUS 2

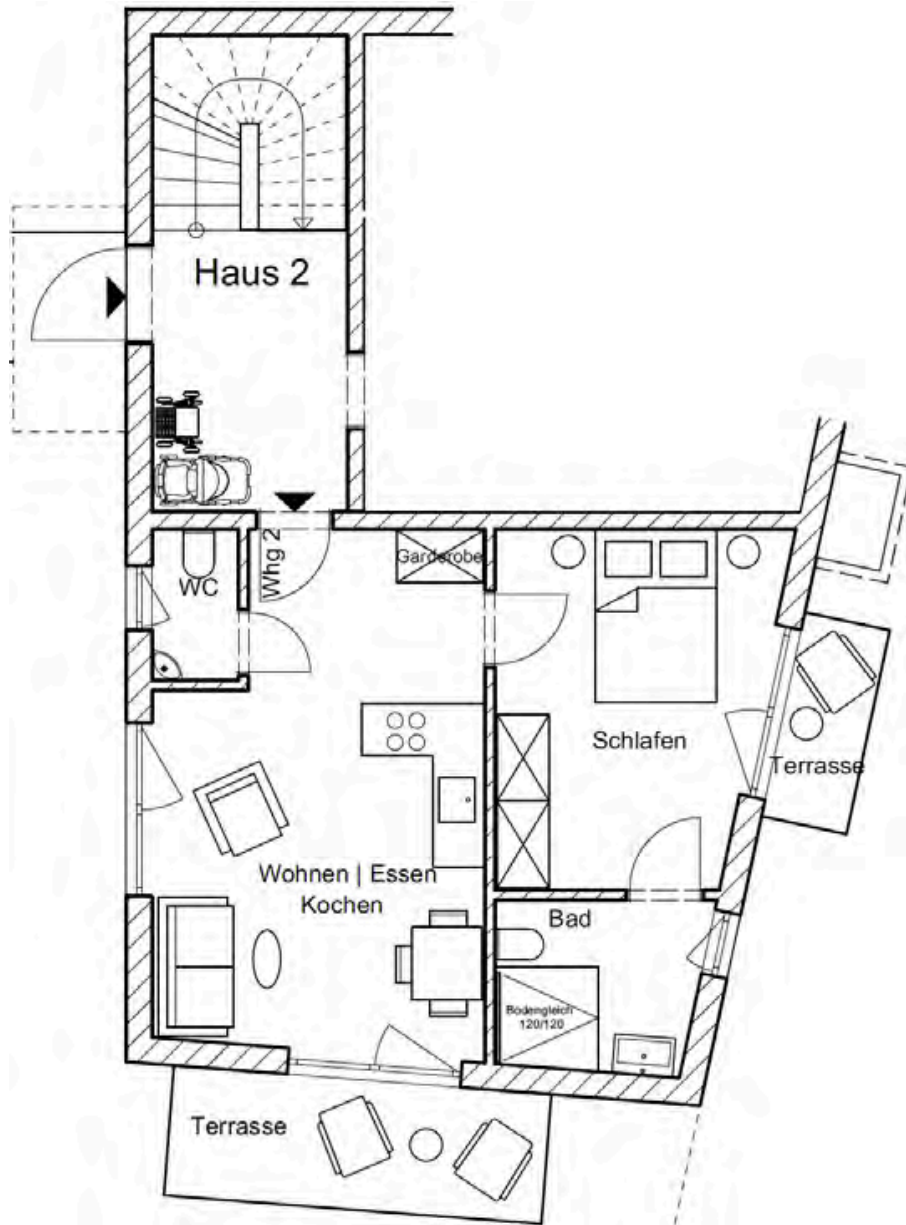


Wohnen Essen Kochen:	18,40 m ²
Schlafen:	7,95 m ²
Bad / WC:	4,00 m ²
Terrasse anteilig 50%:	2,64 m ²
GESAMT:	32,99 M²

Living Dining Cooking:	18.40 m ²
Sleeping area:	7.95 m ²
Bathroom / Toilet:	4.00 m ²
Terrace (50% allocated):	2.64 m ²
TOTAL USABLE AREA:	32.99 M²

TOP 0.02

HAUS 2

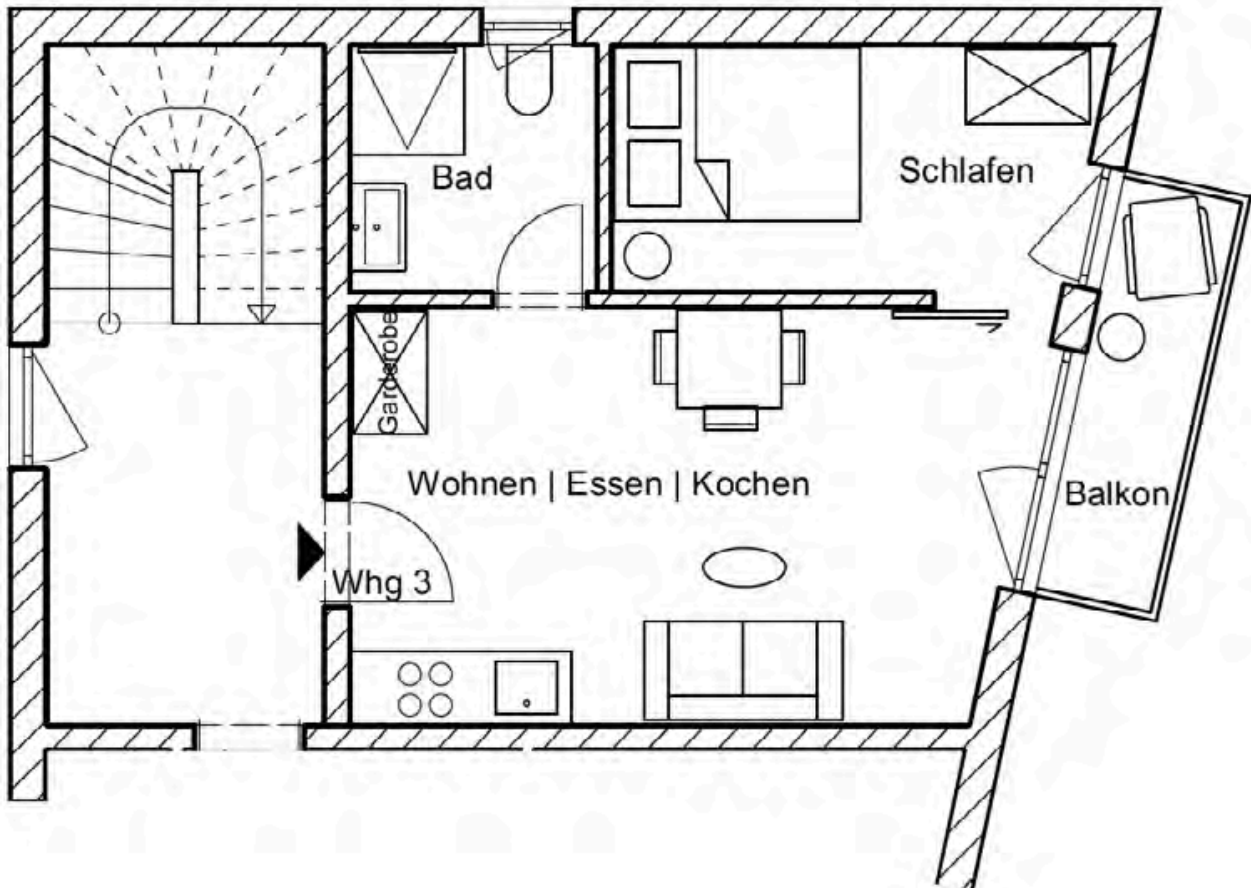


Wohnen Essen Kochen:	21,44 m ²
Schlafen:	12,85 m ²
Bad:	4,64 m ²
WC:	1,75 m ²
Terrasse 1 anteilig 50%:	1,20 m ²
Terrasse 2 anteilig 50%:	3,27 m ²
GESAMT:	45,15 M²

Living Dining Cooking:	21.44 m ²
Sleeping area:	12.85 m ²
Bathroom:	4.64 m ²
Toilet:	1.75m ²
Terrace 1 (50% allocated):	1.20 m ²
Terrace 2 (50% allocated):	3.27 m ²
TOTAL USABLE AREA:	45.15 M²

TOP 1.03

HAUS 2

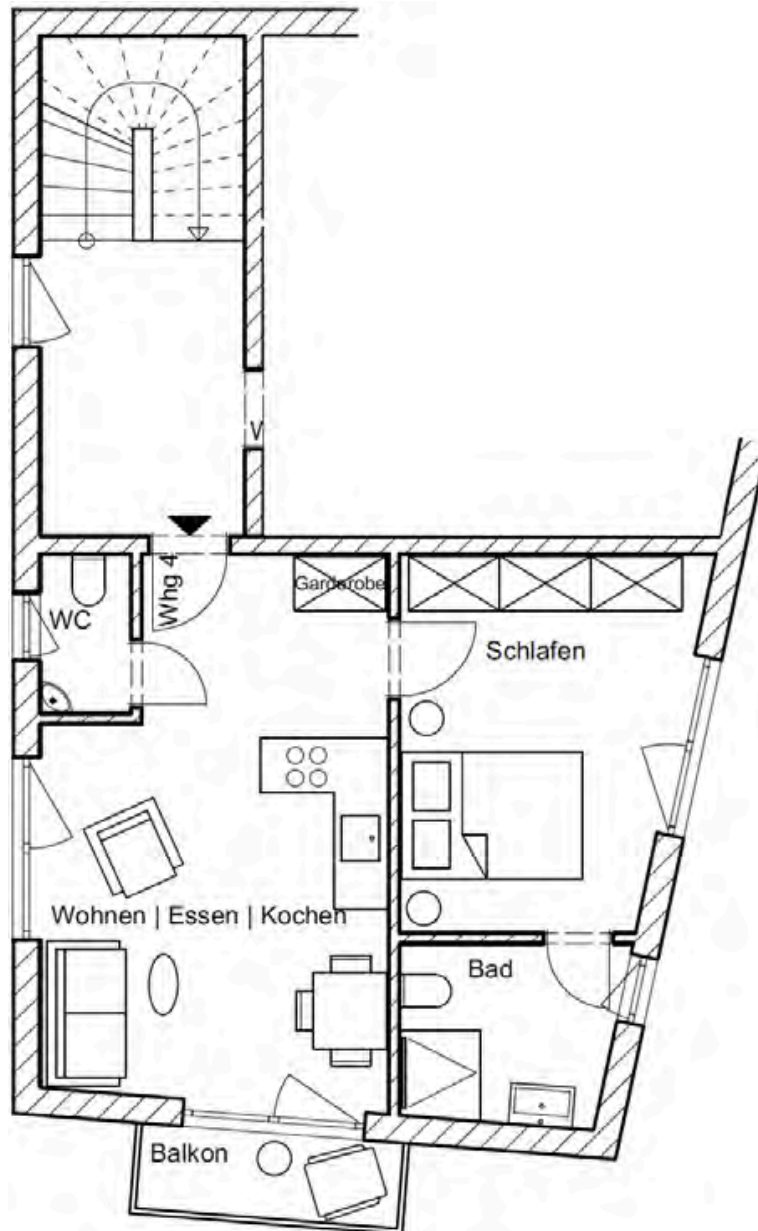


Wohnen Essen Kochen:	18,40 m ²
Schlafen:	7,95 m ²
Bad / WC:	4,00 m ²
Balkon anteilig 50%:	1,79 m ²
GESAMT:	32,14 M²

Living Dining Cooking:	18.40 m ²
Sleeping area:	7.95 m ²
Bathroom / Toilet:	4.00 m ²
Balcony (50% allocated):	1.79 m ²
TOTAL USABLE AREA:	32.14 M²

TOP 1.04

HAUS 2



Wohnen Essen Kochen:	20,96 m ²
Schlafen:	12,61 m ²
Bad:	4,64 m ²
WC:	1,75 m ²
Balkon anteilig 50%:	1,50 m ²
GESAMT:	41,46 M²

Living Dining Cooking:	20.96 m ²
Sleeping area:	12.61 m ²
Bathroom:	4.64 m ²
Toilet:	1.75m ²
Balcony (50% allocated):	1.50 m ²
TOTAL USABLE AREA:	41.46 M²

TOP 2.05

HAUS 2



Wohnen | Essen | Kochen: 17,03 m²
Schlafen: 13,22 m²
Bad / WC: 4,25 m²
Dachterrasse anteilig 50%: 14,43 m²
GESAMT: 48,93 M²

Living | Dining | Cooking: 17.03 m²
Sleeping area: 13.22 m²
Bathroom / Toilet: 4.25 m²
Roof terrace (50% allocated): 14.43 m²
TOTAL USABLE AREA: 48.93 M²

LAUFENDE PROJEKTE

AKTUELLE PROJEKTE

edira wurde erst 2016 gegründet.
Das erste Projekt Stümpfling5
wurde mit einer Investmentgruppe
im Februar 2023 fertiggestellt.

CURRENT PROJECTS

edira group was only founded in 2016.
The first project, Stümpfling5, was
completed with an investment group in
February 2023.



Stümpfling5

München-Perlach
Neubau von 22 Wohnungen
komplett ausverkauft
Bezugsfertigkeit 03/2023
Baustatus: Vermietet



Kiefern25

München-Perlach
Neubau von 19 Wohnungen
18/19 verkauft
Bezugsfertigkeit seit 11/2023
Status: 70% bezogen & vermietet



3

Herbig33

München-Untermenzing
Neubau von 14 Wohnungen
komplett verkauft
Bezugsfertigkeit Q1 / 2024
Baustatus: vermietet



4

Herbig31

München-Untermenzing
Neubau von 13 Wohnungen
7 von 13 Wohnungen verkauft
Baustatus: Kellerdecke fertig



5

Herbig99

München-Untermenzing
Neubau von 13 Wohnungen
komplett verkauft
Bezugsfertigkeit Q2 / 2025
Baustatus: Innenausbau



6

Balan234

München-Perlach
Neubau von 21 Wohnungen
Verkauf gestartet
4/21 verkauft
Baustatus: Baugrube



7

Theo25

München-Untermenzing
Neubau von 2 Doppelhäusern
Verkaufsstart Q1 / 2025
Baugenehmigung liegt vor



8

In Vorbereitung / Abbildung ähnlich
Coming soon / Illustration similar

Bodenschneid1

München-Perlach
Neubau von 18 Wohnungen
Verkaufsstart Q2 / 2025
Baugenehmigung erfolgt



9

Wintrich42

München-Moosach
Neubau von 22 Wohnungen
Verkaufsstart Q2 / 2025
Bauvorbescheid erhalten

Entdecken Sie das EDIRA VOLLPAKET ALS ANLEGER

Mit dem Vollpaket haben Sie höchste Sicherheit. Sie haben mit dem Bewohner der Wohnung nichts zu tun. Das gesamte Vermietungsrisiko liegt bei uns, genauso wie das Risiko eines Leerstands.

The full package is the highest safety for you. Nothing to do with the resident of the apartment you have. The entire rental risk is our own, as well as the risk of vacancy

	EDIRA VOLLPAKET	EDIRA FULL PACKAGE
	Wir sind Ihr Mieter	We are the tenant
1. Vertrag 1. Contract	Bei dem Vollpaket schließen Sie den Mietvertrag direkt mit uns. Wir sind damit Ihr Mieter für die nächsten 5-10 Jahre, mit Verlängerungsoption.	About the full package, we are the tenant and responsible for the next period 5-10 years.
2. Mietrisiko 2. Risk	Als direkter Mieter übernehmen wir das gesamte Vermietungsrisiko, inkl. Leerstand, Zahlungsausfällen bei Mietern, etc.	As your tenant, we take over the risk of empytness and payment default from the end tenant.
3. Management 3. Management	Sämtliche Aufgaben rund um Vermietung und Verwaltung übernehmen wir für Sie. Jeglicher Kontakt mit dem Mieter findet nur über uns statt. Der Mieter erhält keinerlei Kenntnis über die tatsächliche Eigentümerschaft Ihrer Wohnung.	We take over all tasks related to rental and administration for you. Any contact with the tenant will be about us. The tenant will not receive any knowledge of the actual ownership of your apartment. This is necessary, otherwise the tenant will everytime contact you directly.
4. Gewährleistung/ Garantie 4. Warranty	Sollte ein Garantie- oder Gewährleistungsfall bei der Möblierung oder den technischen Geräten eintreten, übernehmen wir gerne die gesamte Abwicklung für Sie. Sie können sich entspannt zurücklehnen – wir kümmern uns um alles.	In the event of a warranty or guarantee claim for the furniture or technical equipment, we will gladly handle the entire process for you. You can sit back and relax – we'll take care of everything.





Unsere laufenden Projekte:
www.edira-blue.com

edira Holding GmbH
Breslauer Straße 396
D - 90471 Nürnberg

W: www.edira-group.com
M: info@edira-group.com
T: + 49 911 51 94 29 - 0

