

NEUBAUPROJEKT

BEREITS IN BAU | FERTIGSTELLUNG 2026

HERBIG31

MÜNCHEN - ALLACH-UNTERMENZING

*„Wir geben den Wohnungen eine Seele,
damit sich die Bewohner darin wohlfühlen.“*

INHALT

01	REFERENZEN	4
02	KONZEPT	5
03	INVESTMENTGRÜNDE	6
04	LAGE	7
05	VERFÜGABRE EINHEITEN	10
06	KELLER & TIEFGARAGE	18
07	VISUALISIERUNGEN	19
08	KONDITIONEN	23
09	VERMIETUNG	26
10	KONTAKT	27

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 KONZEPT

Mit 13 Ein- und Zweizimmerwohnungen zwischen 30 und 75 m² steht dieses Projekt für modernes, funktionales Wohnen in München mit möglicher **KfW-Förderung**. Jeder Grundriss wurde so gestaltet, dass Wohn- und Schlafbereiche klar von einander getrennt sind – für ein angenehmes und vielseitiges Wohngefühl.

Große Fensterfronten sorgen für helle, freundliche Räume. Die hochwertige Ausstattung kombiniert Komfort mit stilvollem Design – ohne Kompromisse.

Ein besonderes Highlight ist das smarte Vermietungskonzept von edira, das speziell für Kapitalanleger entwickelt wurde. Es bietet eine effiziente und unkomplizierte Vermietung der Wohnungen – mit Fokus auf Rendite und Werterhalt.

Dieses Projekt setzt Maßstäbe für nachhaltiges Bauen und zukunftsorientiertes Wohnen in München – ökologisch, ökonomisch und architektonisch überzeugend.

Eine Investition, die Freude macht – heute und morgen.

03 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

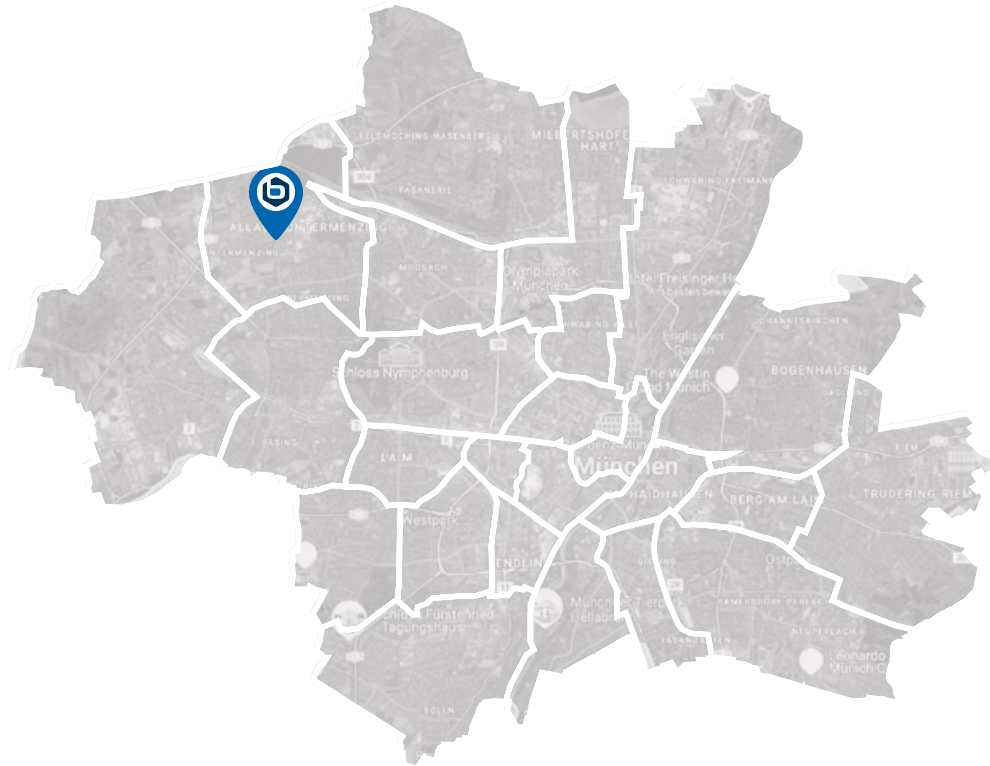
Der Besitz einer Immobilie schafft finanzielle Sicherheit für später. Sie kann als Altersvorsorge dienen oder den Nachlass für die Familie sichern.

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.

Förderung
durch KfW
möglich!

04 OBJEKTLAGe



Herbigstraße 31
80999 München

» [In Google Maps betrachten](#)

04 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

04 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.

05 | VERFÜGBARE EINHEITEN

05 TOP 01

Wohnfläche:

Wohnen | Essen | Schlafen: 26,50 m²

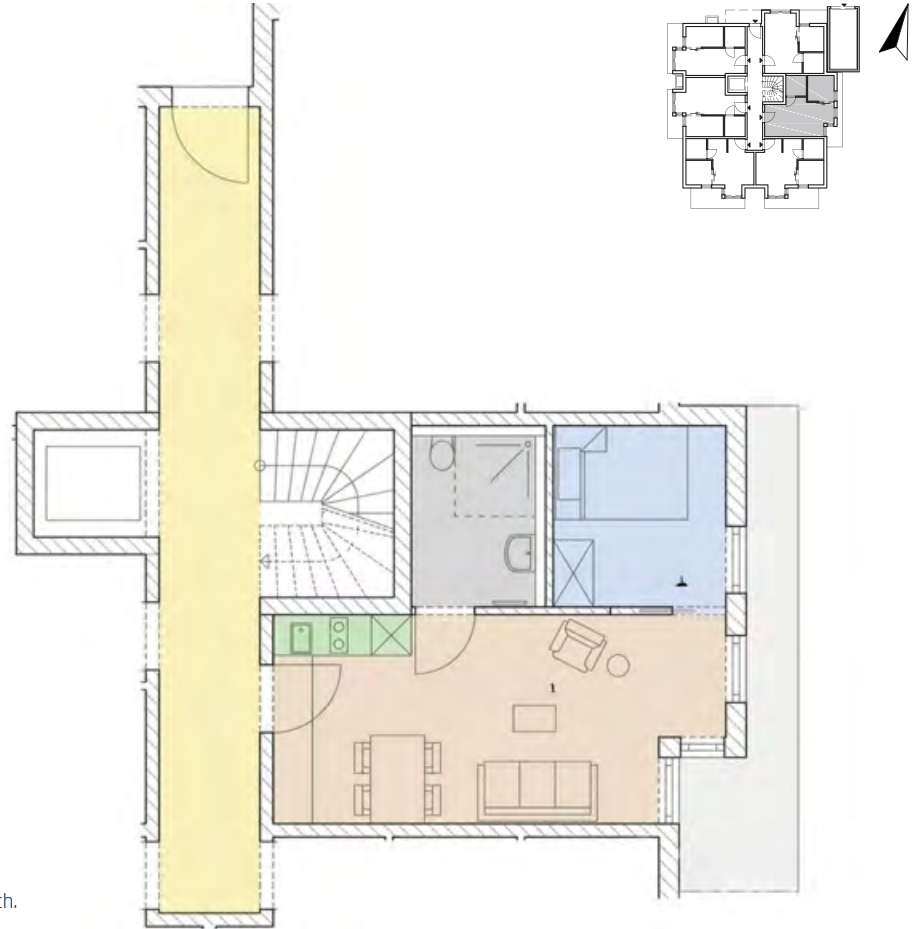
Bad: 4 m²

Terrasse anteilig 50%: 2,81 m²

WFL. gesamt: 33,31 m²

Keller (Nutzfläche): 2,45 m²

Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße.Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



05 TOP 04

Wohnfläche:

Wohnen | Essen | Schlafen: 27,33 m²

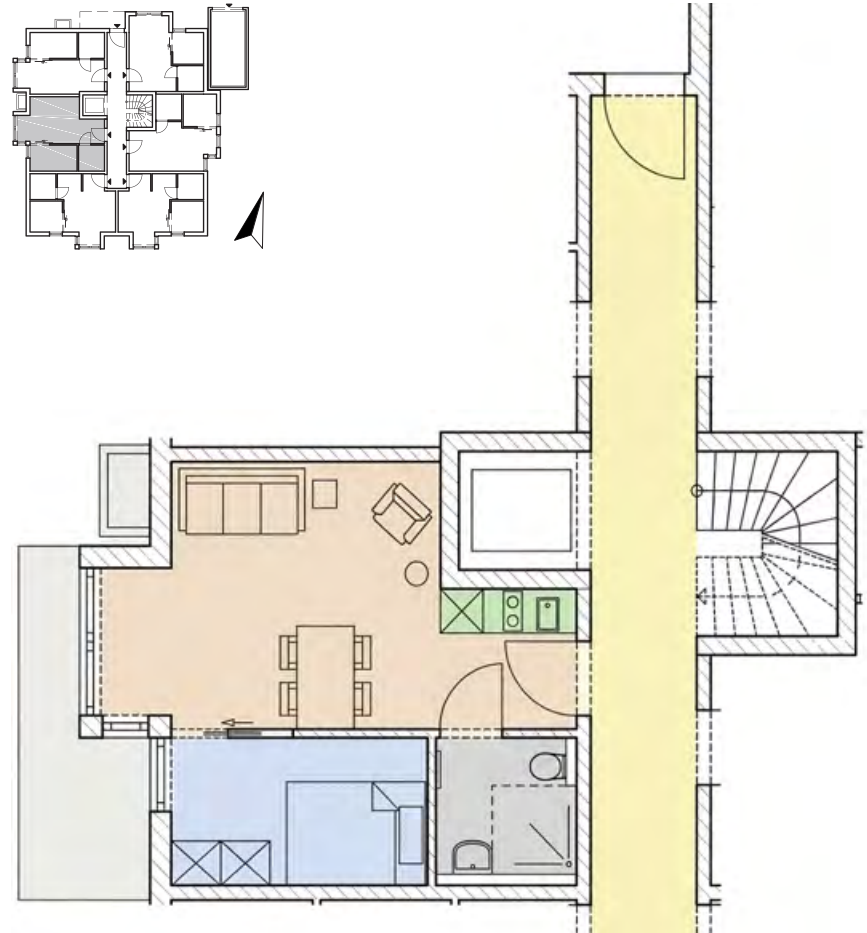
Bad: 4 m²

Terrasse anteilig 50%: 2,3 m²

WFL. gesamt: 33,63 m²

Keller (Nutzfläche): 2,45 m²

Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



05 TOP 05

Wohnfläche:

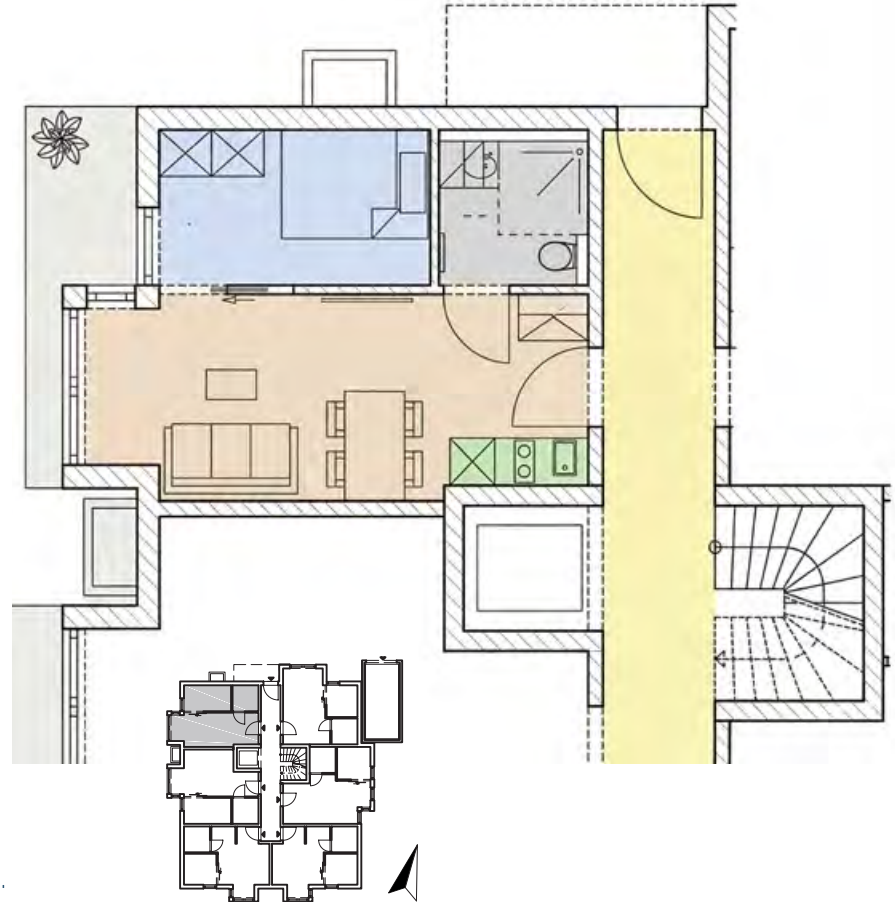
Wohnen | Essen | Schlafen: 24,90 m²

Bad: 4 m²

Terrasse anteilig 50%: 2,38 m²

WFL. gesamt: 31,28m²

Keller (Nutzfläche): 2,45 m²



Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße.Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

05 TOP 1.07

Wohnfläche:

Wohnen | Essen: 26,56 m²

Schlafzimmer: 12,28 m²

Diele: 3,16 m²

Bad: 5,24 m²

Balkon anteilig 50%: 2,63 m²

Balkon anteilig 50%: 1,17 m²

WFL. gesamt: 51,03 m²

Keller (Nutzfläche): 2,45 m²



Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

05 TOP 1.09

Wohnfläche:

Wohnen | Essen | Schlafen: 25,26 m²

Bad: 3,95 m²

Balkon anteilig 50%: 1,3 m²

WFL. gesamt: 30,51 m²

Keller (Nutzfläche): 2,91 m²



Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

05 TOP 1.10

Wohnfläche:

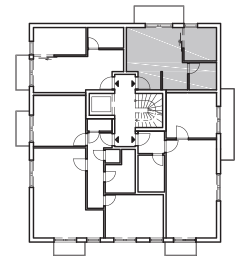
Wohnen | Essen | Schlafen: 24,48 m²

Bad: 4 m²

Balkon anteilig 50%: 2,38 m²

WFL. gesamt: 33,77 m²

Keller (Nutzfläche): 2,91 m²



Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße.Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.



05 TOP 2.13

Wohnfläche:

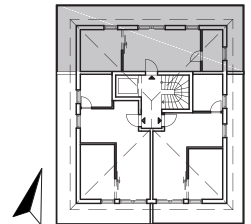
Wohnen | Essen | Schlafen: 30,38 m²

Bad: 4,59 m²

Dachterrasse anteilig 50%: 15,07 m²

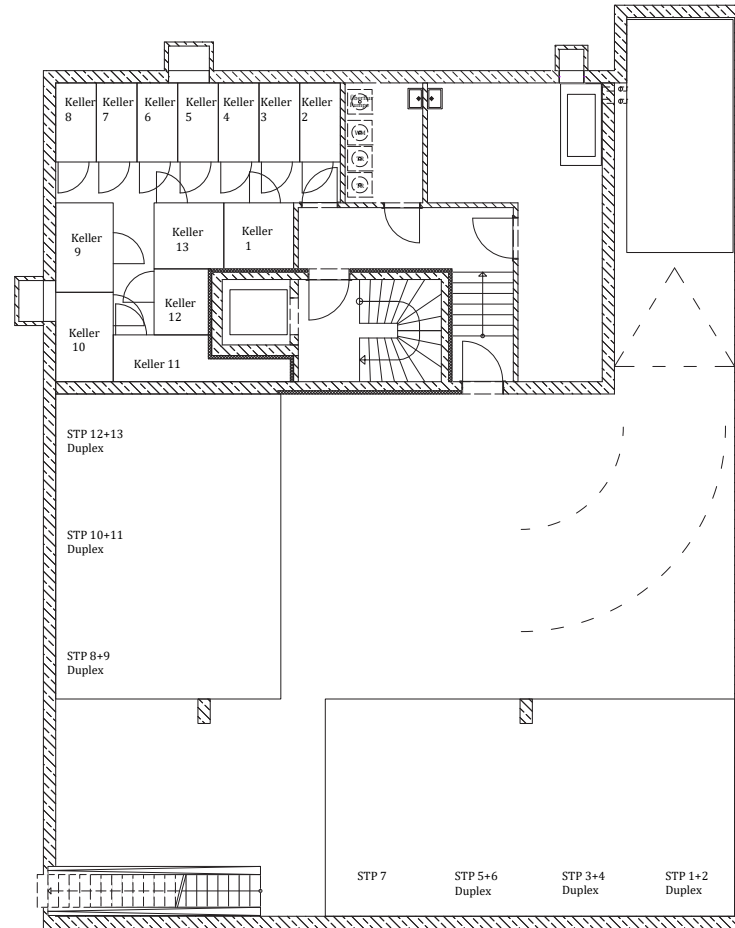
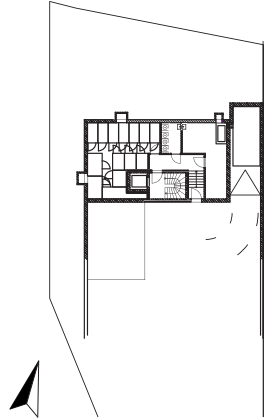
WFL. gesamt: 50,04 m²

Keller (Nutzfläche): 3,25 m²



Bei den angegebenen Quadratmeterzahlen handelt es sich um Rohbaumaße. Grundriss unmaßstäblich.
Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

06 KELLER & TIEFGARAGE



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

Förderung
durch KfW
möglich!

Top	Geschoss	Zimmer	Freisitz	WFL.	NFL.	Garagen-Nr.	Kaufpreis insg.
0.01	EG	2	Terrasse	33,31 m ²	2,45 m ²	1	€ 390.900,-
0.02	EG	2	Terrasse	33,89 m ²	2,45 m ²	2	verkauft
0.03	EG	2	Terrasse	33,89 m ²	2,45 m ²	3	verkauft
0.04	EG	2	Terrasse	33,63 m ²	2,45 m ²	4	€ 410.900,-
0.05	EG	2	Terrasse	31,28 m ²	2,45 m ²	5	€ 385.900,-
0.06	EG	2	Terrasse	31,66 m ²	2,45 m ²	6	verkauft

08 VERKAUFSPREISE

Kaufpreis insg.
= inkl. Ausstattung
+ TG-Stellplatz

Förderung
durch KfW
möglich!

Top	Geschoss	Zimmer	Freisitz	WFL.	NFL.	Garagen-Nr.	Kaufpreis insg.
1.07	1.OG	2	Balkon	51,03 m ²	2,45 m ²	7	€ 598.900,-
1.08	1.OG	2	Balkon	75,04 m ²	2,45 m ²	8	verkauft
1.09	1.OG	2	Balkon	30,51 m ²	2,91 m ²	9	€ 377.900,-
1.10	1.OG	2	Balkon	30,86 m ²	2,91 m ²	10	€ 380.900,-
2.11	2.OG / DG	2	Dachterrasse	50,06 m ²	3,97 m ²	11	verkauft
2.12	2.OG / DG	2	Dachterrasse	50,05 m ²	4,32 m ²	12	verkauft
2.13	2.OG / DG	2	Dachterrasse	50,04 m ²	3,25 m ²	13	€ 596.900,-

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 .

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



Eine Weitergabe dieses Dokuments an Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung der edira Holding GmbH zulässig! Irrtümer behalten wir uns vor.
Die Angaben sind ohne Gewähr. Sämtliche Visualisierungen sind beispielhaft und können von der Realität abweichen.