

THE025

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	OBJEKTDATEN	10
06	AUSSTATTUNG	11
07	GRUNDRISSSE (BEISPIELE)	12
08	VISUALISIERUNGEN	17
09	KONDITIONEN	20
10	VERMIETUNG	23
11	KONTAKT	24

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 12 Einheiten und Wohnflächen zwischen 32 und 80 m², aufgeteilt auf zwei Häuser, 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

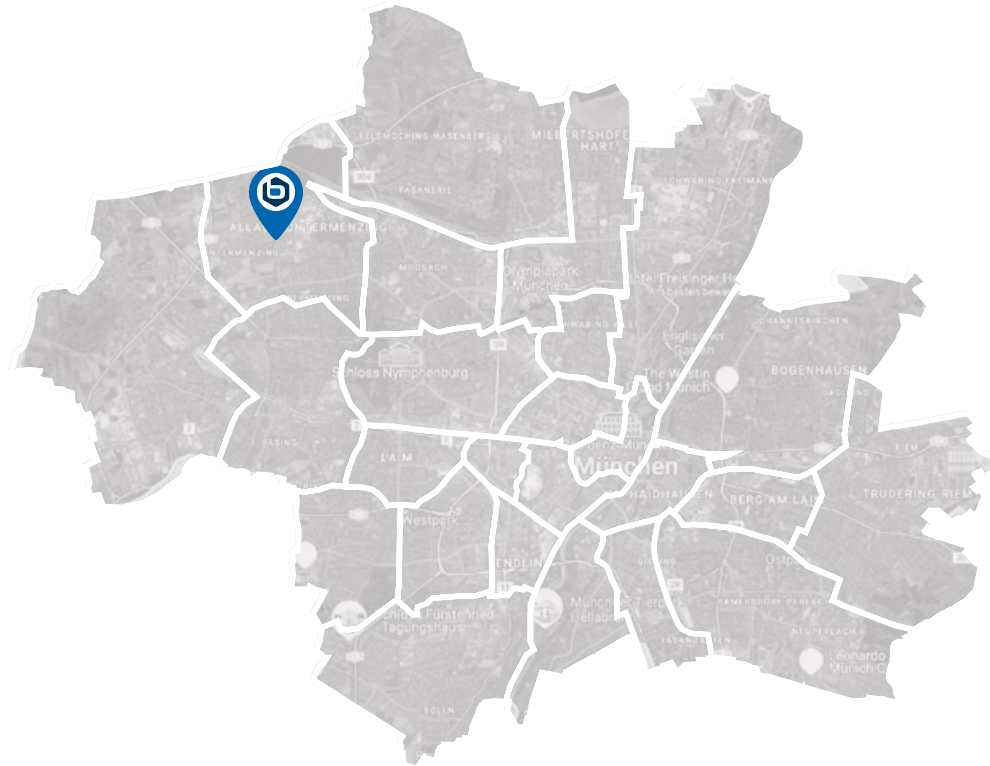
Der Besitz einer Immobilie schafft finanzielle Sicherheit für später. Sie kann als Altersvorsorge dienen oder den Nachlass für die Familie sichern.

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 OBJEKTLAGER



Theodor-Fischer-Straße 25
80999 München

» [In Google Maps betrachten](#)

04 OBJEKTLAGe

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 Projekt „Theo25“ befindet sich in der Theodor-Fischer-Straße im begehrten Münchner Stadtteil Allach-Untermenzing – einer ruhigen Wohnlage, die durch viel Grün und eine gewachsene Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung bietet eine angenehme Kombination aus Wohnqualität und praktischer Nahversorgung. Kleine Geschäfte, Dienstleistungen sowie gastronomische Angebote sorgen für eine komfortable Infrastruktur im direkten Umfeld.

Im Umkreis von unter einem Kilometer befinden sich verschiedene Nahversorger des täglichen Bedarfs. Dazu zählen unter anderem eine traditionelle Bäckerei mit Café, eine Metzgerei mit regionalen Fleisch- und Wurstspezialitäten sowie mehrere Friseursalons und kleine Gastronomiebetriebe. Ergänzt wird das Angebot durch Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen in der näheren Umgebung, die zur lebendigen, lokalen Struktur des Viertels beitragen.

Die Lage vereint damit die Ruhe eines überwiegend wohngeprägten Quartiers mit einer praktischen Nahversorgung. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen, Felder und Spazierwege rund um Allach-Untermenzing zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein – ein attraktives Umfeld für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch naturnah wohnen möchten

05 OBJEKTDATEN

WOHNFLÄCHE GES.:	ca. 512 m ²
KFZ-STELLPLÄTZE:	12
BAUSTART:	Q3/2026
FERTIGSTELLUNG:	Q3/2028
EINHEITEN:	12
	aufgeteilt auf 2 Häuser
GESCHOSSIGKEIT:	1 Untergeschoß + 3 Obergeschoße
Untergeschoß:	Kfz-Stellplätze, Technik Kellerabteile

HAUS 1	
Erdgeschoß:	Top 1 - 3
1. OG:	Top 4 - 6
2. OG (Dachgeschoß):	Top 7
HAUS 2	
Erdgeschoß:	Top 8 - 9
1. OG:	Top 10 - 11
2. OG (Dachgeschoß):	Top 12

06 AUSSTATTUNG

- » 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.)

07 | GRUNDRISSE (BEISPIELE)

07 TOP 0.03 | HAUS 1

Wohnfläche:

Wohnen | Essen | Kochen: 18,75 m²

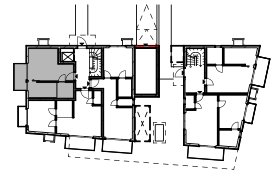
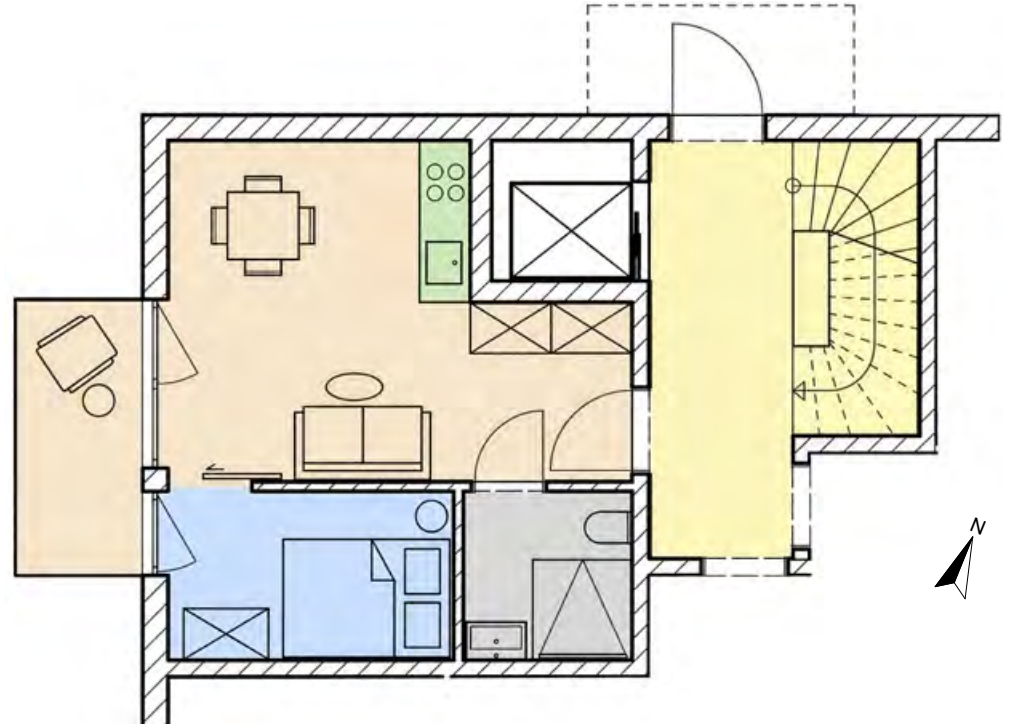
Schlafen: 7,00 m²

Bad / WC: 4,00 m²

Terrasse anteilig 50%: 2,50 m²

WFL. gesamt: 32,25 m²

Keller (Nutzfläche): 3,52 m²



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

07 TOP 1.05 | HAUS 1

Wohnfläche:

Wohnen | Essen | Kochen: 20,90 m²

Schlafen: 12,77 m²

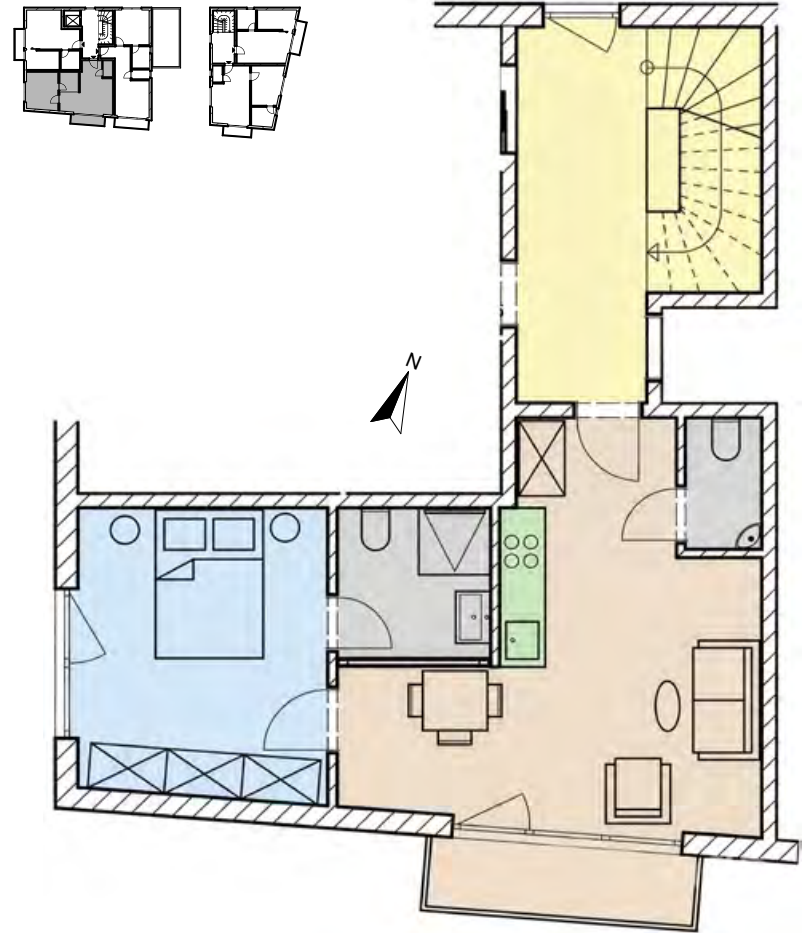
Bad: 4,00 m²

WC: 1,75 m²

Balkon anteilig 50%: 1,80 m²

WFL. gesamt: 41,22 m²

Keller (Nutzfläche): 3,52 m²



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

07 TOP 2.07 | HAUS 1

Wohnfläche:

Wohnen | Essen | Kochen: 31,70 m²

Eltern: 13,37 m²

Bad / WC: 4,17 m²

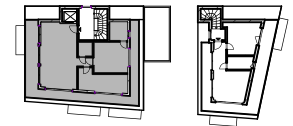
Duschbad: 2,65 m²

Kind: 12,10 m²

Dachterrasse anteilig 50%: 16,88 m²

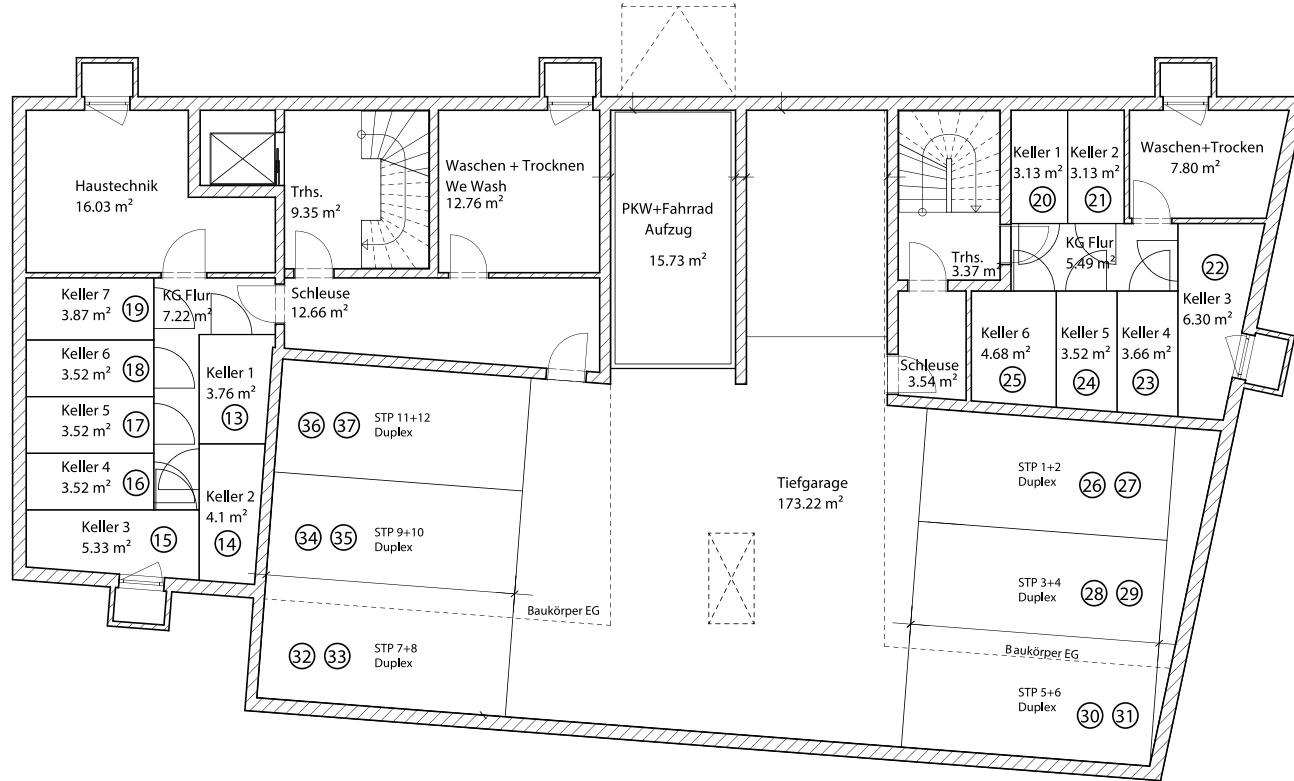
WFL. gesamt: 80,87 m²

Keller (Nutzfläche): 5,33 m²



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

07 KELLER & TIEFGARAGE



08 WOHNEN

Zeigt eine mögliche Ausstattungsvariante.



08 WOHNEN

Zeigt eine mögliche Ausstattungsvariante.



KOCHEN



08 SCHLAFEN

Zeigt eine mögliche Ausstattungsvariante.



BAD



09 KAUFPREIS - BEISPIELRECHNUNG

Wohnfläche

0.01 mit Terrasse	42,18 m ²	€ 465.170,00	Basispreis
		+ € 19.900,00	Ausstattung
		+ € 30.000,00	TG-Stellplatz
		€ 515.070,00	Kaufpreis insg.



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

09 VERKAUFSPREISE HAUS 1

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	42,18 m ²	3,76 m ²	26 unten	€ 515.070,00
0.02	EG	2	Terrasse	42,92 m ²	4,10 m ²	27 oben	€ 523.580,00
0.03	EG	2	Terrasse	32,25 m ²	3,87 m ²	28 unten	€ 400.875,00
1.04	1.OG	2	Balkon	41,26 m ²	3,52 m ²	29 oben	€ 504.490,00
1.05	1.OG	2	Balkon	41,22 m ²	3,52 m ²	30 unten	€ 504.030,00
1.06	1.OG	2	Balkon	31,42 m ²	3,52 m ²	31 oben	€ 391.330,00
2.07	2.OG/DG	2	Dachterrasse	80,87 m ²	5,33 m ²	33 oben	€ 1.040.875,00

*Mit Vollmöblierung

09 VERKAUFSPREISE HAUS 2

Kaufpreis insg.
= inkl. Ausstattung
+ TG-Stellplatz

Förderung
durch KfW
möglich!

Top	Geschoss	Zimmer	Freisitz	WFL.	NFL.	Garagen-Nr.	Kaufpreis insg.
0.08	EG	2	Terrasse	32,99 m ²	3,13 m ²	32 unten	€ 409,385,00
0.09	EG	2	Terrasse	45,15 m ²	3,52 m ²	34 unten	€ 549,225,00
1.10	1.OG	2	Balkon	32,14 m ²	3,13 m ²	35 oben	€ 399,610,00
1.11	1.OG	2	Balkon	41,46 m ²	3,66 m ²	36 unten	€ 506,790,00
2.12	2.OG/DG	2	Dachterrasse	48,93 m ²	6,30 m ²	37 oben	€ 641,625,00

10 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 .

11 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.