



## 81545 München / Harlaching

# Sehr attraktives Wohn- und Geschäftshaus in Top Lage



**1613,81 m<sup>2</sup>** Wohnfläche  
**1324 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche

**45**  
Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**I`M LIVING Immobilien**  
Werner Rissel  
Tel.: 00491637564117  
[werner.rissel@i-m-living.de](mailto:werner.rissel@i-m-living.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.613,81 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	657,05 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.324 m <sup>2</sup>
Zimmer	45
vermietbare Fläche	2,27 Tausend

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Sofort!
vermietet	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓

### Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57%
-----------------	-------

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.12.2025
Baujahr (Haus)	2015
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	36.60



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus	unterkellert	ja
------------------------	-------	--------------	----

### unterkellert

### Beschreibung zur Ausstattung

#### Technik & ESG

- Heizung: Grundwasser-Wärmepumpe
- Backup: Gasheizung
- Lastenaufzug
- Laderampe im EG
- Neubauqualität mit geringem Instandhaltungsbedarf
- Nachhaltige, zukunftsfähige Energieversorgung
- Solide ESG-Positionierung für langfristige Bestandshalter

#### Investment Highlights

- Neubauobjekt (2016) in gefragter Münchner Lage
- Attraktive Grundstücksgröße mit Tiefgarage
- Sehr hochwertiger Wohnstandard mit großen Einheiten
- Echtstein im gesamten Treppenhaus
- Lift vom 2. UG bis DG
- Zwei exklusive Penthouse-Wohnungen im DG
- Ausgewogener Nutzungsmix aus Wohnen, medizinischer Versorgung und Nahversorgung
- Bio-Supermarkt als etablierter Ankermieter
- ESG-konforme Heiztechnik
- Besonders geeignet für Family Offices und langfristige Bestandshalter



## Beschreibung

### Objektüberblick

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: 2016

Grundstücksgröße: ca. 1.324 m<sup>2</sup>

### Nutzung & Einheiten

- 10 hochwertige Wohneinheiten
- davon 2 exklusive Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss über 2 Etagen
- Erdgeschoss: Supermarkt einer bekannten Bio-Marktkette
- 1. Obergeschoss: Etablierte Arztpraxis

Nutzungsmix: Wohnen als Wert- und Upside-Treiber, Gewerbe als stabilisierender Cashflow-Baustein

### Flächen

Vermietbare Fläche gesamt: ca. 1.613 m<sup>2</sup>

BGF sowie Verkehrs- und Konstruktionsflächen laut separater Flächenaufstellung vorhanden

### Stellplätze

Tiefgarage mit insgesamt 21 Stellplätzen:

- 8 Duplex-Stellplätze
- 13 Einzelstellplätze

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in München im begehrten Stadtteil Harlaching, einer der etablierten und besonders gefragten Wohnlagen im südlichen Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, gewachsenen Quartiersstrukturen sowie einer guten Versorgung durch lokale Dienstleister, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel, sodass zentrale Münchner Ziele ebenso wie wichtige Wirtschaftsstandorte zügig erreichbar sind. Auch mit dem Pkw besteht eine gute Erreichbarkeit über die maßgeblichen Verkehrsachsen, was den Standort sowohl für Wohn- als auch für Gewerbenutzungen attraktiv macht.

Harlaching überzeugt zudem durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert: Grünflächen und nahegelegene Naherholungsräume bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Sport und entspannte Auszeiten. Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die durch Stabilität, Wertbeständigkeit und eine kontinuierlich hohe Nachfrage gekennzeichnet ist – ideale Voraussetzungen für ein langfristig attraktives Investment.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 36.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



Nicholas Bierl  
selbstständiger Immobilienmakler, handelnd unter der Marke I'M LIVING Immobilien,  
Inhaber von BIERL & PARTNERS  
c/o I'M LIVING Immobilien  
Maximilianstraße 40  
80539 München

Mobil: 0160 9255 0213  
E-Mail: [nicholas.bierl@i-m-living.de](mailto:nicholas.bierl@i-m-living.de)

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg,  
Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung gestattet und führt nicht zur Aufhebung unseres Provisionsanspruchs bei Zustandekommen eines Kaufvertrags. Sämtliche Verhandlungen sind über unser Büro zu führen. Bei Verstößen behalten wir uns Schadenersatzforderungen bis zur Höhe der vereinbarten Provision ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Im Falle des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrags über das angebotene Objekt wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis fällig. Diese ist an Nicholas Bierl, BIERL & PARTNERS, c/o I'M LIVING Immobilien zu entrichten. Die Provisionsregelung wird im Kaufvertrag festgehalten.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.













