

**85386 Eching**

# Kapitalanlage - 6-Familienhaus - KfW QNG - Neubau in gewachsenen Wohngebiet in Eching



Kaufpreis  
**2.150.000 €**

Wohnfläche  
**325 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**11**

**Ihr Ansprechpartner**  
**RPP Immobilien GmbH**

Robert Pauly  
089 45350280  
pauly@rpp-immo.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 325 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 11                 |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Stellplätze         | 6                  |
| Grundstücksfläche   | 351 m <sup>2</sup> |

## Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Wertklasse | A_PLUS      |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Preise & Kosten

|                                        |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| Kaltmiete                              | 8.500 €                       |
| Kaufpreis                              | 2.150.000 €                   |
| Außencourt<br>age                      | 3,57% inkl. gesetzl.<br>MwSt. |
| provisionspflichtig                    | Ja                            |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufp<br>reis | 120.00<br>0 €                 |

## Zustand

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Baujahr       | 2027             |
| Zustand       | neuwertig        |
| Erschliessung | voll erschlossen |

## Ausstattung

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Abstellraum            | Ja          |
| barrierefrei           | Ja          |
| unterkellert           | Ja          |
| Gartennutzung          | Ja          |
| Stellplatzart          | Tief-Garage |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben     |

## Objekt-Titel

Kapitalanlage - 6-Familienhaus - KfW QNG - Neubau in gewachsenen Wohngebiet in Eching

## Lage-Beschreibung

Eching zählt zu den gefragten Gemeinden im nördlichen Münchner Umland und überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die attraktive Nähe zur Landeshauptstadt sowie eine hohe Lebensqualität.

Der Ort bietet eine sehr gute Nahversorgung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Apotheken. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts. Auch das Gewerbegebiet mit IKEA, Bauhaus, MediaMarkt und weiteren großflächigen Anbietern ist schnell erreichbar und sorgt für ein umfassendes Angebot in direkter Nähe.

.....  
Online-ID:  
WCPZKTYL

.....  
Objekt-Nr.:  
RP-1342



**immostar.de**  
...suchen, finden, einziehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Der S-Bahnhof Eching (S1) gewährleistet eine direkte Verbindung nach München sowie zum Flughafen. Über die nahegelegenen Autobahnen A9 und A92 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch wichtige Wirtschaftsstandorte wie Garching oder Freising schnell erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bietet Eching ein abwechslungsreiches Umfeld. Der beliebte Hollerner See liegt nur etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad entfernt und lädt ebenso wie die Echinger Lohe und zahlreiche Rad- und Spazierwege zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

Die Kombination aus urbaner Nähe, erstklassiger Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert macht die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Wohnen und Arbeiten im Münchner Umland.

## Objektbeschreibung

---

Zum Verkauf steht ein sofort bebaubares Grundstück in exzellenter Wohnlage von Eching, unweit des beliebten Hollerner Sees. Dieses Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die eine hochwertige Wohnimmobilie in einem dynamisch wachsenden Umfeld realisieren möchten.

Durch eine mögliche Realisierung im KfW QNG Standard entsteht hier auch die Möglichkeit durch die degressive und die Sonderabschreibung eine interessantes Steuersparmodell zu verwirklichen.

Die Baugenehmigung sowie die Teilungserklärung (incl. Regelung einer eigenen Untergemeinschaft für den Neubau) liegt bereits vor, sodass ein sofortiger Projektstart gewährleistet ist. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, verteilt auf Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Jede Wohnung umfasst 1,5 bis 2 Zimmer und verfügt über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Die geplanten Wohnungsgrößen reichen von ca. 36 m<sup>2</sup> bis ca. 80 m<sup>2</sup> und ermöglichen eine attraktive Mischung für unterschiedliche Zielgruppen. Das Bauprojekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 351 m<sup>2</sup>, sowie eine genehmigte Wohnfläche von insgesamt ca. 325,7 m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben sieht einen ansprechenden Zwischenbau zwischen zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern vor, der sich architektonisch harmonisch in das Wohnumfeld einfügt.

Für den Bau wurden bereits mehrere Angebote eingeholt und für eine schnelle und "arbeitsarme" Realisierung wurde mit Lehner-Haus Bau ein GU-Angebot über die schlüsselfertige Errichtung vorgeschlagen.

Die vorliegende Baukostenschätzung beläuft sich auf für 325 qm Wohnfläche auf Gesamt - - EUR 2.150.000,00. Davon entfallen ca. :

- EUR 1.200.000,00 auf den Hochbau
- EUR 350.000,00 auf den Tiefbau, incl. Erdarbeiten und Unterfangungen
- EUR 480.000,00 auf das Baugrundstück
- EUR 120.000,00 für 6 bereits bestehende TG-Stellplätze.

Somit ergibt sich ein Preis von nur ca. 6.615,00 EUR/qm Wohnfläche für einen Neubau in QNG - Qualität und Top-Lage in Eching.

Das Gesamtgrundstück mit Bestandsbauten umfasst 1.465 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die 6 Wohnungen 216/1000 MEA (Miteigentumsanteile), sowie auf die 6 TG-Plätze 24/1000 MEA, dementsprechend stehen dem Bauprojekt rechnerisch 351 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gegenüber. Hierdurch ergibt sich eine deutlich erhöhte GFZ im Vergleich zu Referenzgrundstücken des Gutachterausschusses.

Die Tiefgaragenstellplätze bestehen bereits auf einem angrenzenden Grundstück (Baujahr ca. 2000) und können im Rahmen des Projektankaufs übernommen werden (6 Stück zu je 20.000,00 EUR). Im Zuge des Neubaus ist lediglich die Anbindung durch den Keller an die bestehende Tiefgarage umzusetzen.

In einen ersten Schritt erwerben Sie das Baugrundstück, nebst den Tiefgaragen und können die Realisierung mit dem vorgenannten Baupartner übernehmen oder auch noch individuelle Wünsche und Änderungen in den Werk-, bzw. GU Vertrag einbringen.

Eching selbst überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zu München sowie zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer optimalen Verkehrsanbindung bietet die Gemeinde eine ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Die Lage unweit des Hollerner Sees unterstreicht zusätzlich die Attraktivität des Projekts.

Dieses Grundstück stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein durchdachtes und baurechtlich gesichertes Bauprojekt in einer der begehrtesten Wohnlagen des Münchner Umlands zu realisieren. Für Investoren und Bauträger eröffnet sich hier die Möglichkeit, Wohnraum in einem gefragten Marktsegment mit langfristig stabiler Nachfrage zu schaffen.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Endvertrieb. Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie noch heute einen Besichtigungstermin aus!

## Impressionen



