



85774 Unterföhring

Rohdiamant "Junges Wohnen" mit ca. 1.230 m² Wohnfläche im ersten Bauabschnitt



2239 m²
Grundstücksfläche

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz

Tel.: 00491715394460

daniel.blanz@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	2.239 m ²
vermietbare Fläche	2,13 Tausend

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Mieteinnahmen ist	68.740 €

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Auf der östlichen Teilfläche befindet sich ein vermietetes Bestandsgebäude aus dem Jahr 1975 mit ca. 900 m² Nutzfläche.

Bei Bedarf können die Planungsunterlagen ausgehändigt werden.



Beschreibung

Auf dem zentral gelegenen Grundstück mit ca. 2.239 m² (mit möglicher Teilfläche von ca. 1.039 m²) gibt es eine positive Bauvoranfrage für eine Planung wie ein Beispiel-Konzept "Junges Wohnen" mit ca. 1.230 m² Wohnfläche.

Dieses Konzept wurde auf Basis einer fundierten Befragung von jungen Menschen ausgearbeitet. Die Idee wurde dabei auch dem Gemeinderat Unterföhring vorgestellt und schließlich für begrüßenswert erachtet. Ob Modulbau, Tiny Häuser oder klassische Bebauung – die Umsetzungsmöglichkeiten sind äußerst vielseitig.

Im Östlichen Teil des Grundstücks befindet sich heute ein zweigeschossiges Gebäude mit ca. 900 m² Nutzfläche. Dieses unterkellerte Gebäude aus dem Jahr 1975 wird entsprechend mit erworben und ist von einem solventen Mieter bis 30.06.2028 samt Verlängerungsoptionen (bis 2048) angemietet. Auch bestehen hierzu Dienstbarkeiten. Lt. Eigentümer können hier zudem frei werdende Flächen zu Apartments umgenutzt werden.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück dem Mischgebiet zu. In einem ausführlichen Gutachten von Dezember 2024 wird im Weiteren auf §34 BauGB hingewiesen.

Somit ergeben sich zahlreiche interessante Gestaltungsmöglichkeiten mit vermietbaren Flächen von über 2.130 m².

Bei Bedarf werden gerne die entsprechenden Unterlagen ausgehändigt.

Lage

Entfernungen im Detail:

Infrastruktur:

- Öffentlicher Nahverkehr 3 Gehminuten zum Bus zur S-Bahn Unterföhring (S8)
- Bahnhof (Hauptbahnhof) 23 Fahrminuten
- Autobahn (A9) 5 Fahrminuten
- Flughafen München 21 Fahrminuten

Nahversorgung:

- Supermarkt: 3 Gehminuten
- Restaurant: 1 Gehminute
- Bank: 5 Gehminuten
- Hotel: 5 Fahrminuten

Einige der prägenden Unternehmen und Branchen vor Ort:

- Allianz SE – einer der weltweit größten Versicherungskonzerne mit einem der größten Allianz-Standorte überhaupt im Gewerbegebiet östlich der S-Bahn.
- Hohe Konzentration von Medien- und TV-Unternehmen in der Gemeinde, u. a. ProSiebenSat.1 Media, Sky Deutschland und weitere Fernseh- bzw. Produktionsstandorte.
- Bedeutende Präsenz weiterer Dienstleister, Kabel- und Produktionsfirmen, die Unterföhring zu einem der wichtigsten Medienstandorte in Deutschland machen.



Diese Unternehmensdichte sorgt für einen starken lokalen Arbeitsmarkt, eine hohe Kaufkraft und eine ausgezeichnete wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Standorts.

Das angebotene Grundstück befindet sich in einer der attraktivsten und wirtschaftlich dynamischsten Lagen im Großraum München, eingebettet in die gefragte Gemeinde Unterföhring unmittelbar am nordöstlichen Stadtrand der Landeshauptstadt München.

Top-Wirtschaftsstandort mit hoher Attraktivität:
Unterföhring zählt zu den bedeutendsten Wirtschafts- und Medienzentren Deutschlands und zeichnet sich durch eine außergewöhnlich starke Arbeitsplatzdichte und Wirtschaftsstruktur aus.

Urbanität trifft Lebensqualität:
Unterföhring verbindet urbanes Arbeits- und Lebensumfeld mit naturnahen Erholungsräumen entlang der Isar oder des Mittleren-Isar-Kanals.
Die Gemeinde gilt trotz der starken wirtschaftlichen Prägung als lebenswert, familienfreundlich und gesellschaftlich sehr attraktiv.

Entwicklungspotenzial für „Junges Wohnen“:
Das derzeit noch als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück bietet hervorragende Entwicklungschancen für ein Konzept im Bereich „Junges Wohnen“.

Durch die Nähe zu großen Arbeitgebern sind insbesondere junge Erwerbstätige und Berufseinsteiger als potenzielle Bewohner ideal adressiert.
Die starke Nachfrage nach Wohnraum im Großraum München und die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel schaffen eine nachhaltige Nachfragebasis für Neubau-Wohnprojekte.

Die Lage bietet eine optimale Balance zwischen urbaner Arbeitswelt und hoher Lebensqualität, was sie besonders attraktiv für moderne Wohnformen und generationenübergreifende Quartiersentwicklung macht.

Sonstige Angaben

Ihr Ansprechpartner:
Daniel Blanz
c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0171/53 94 460
E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche



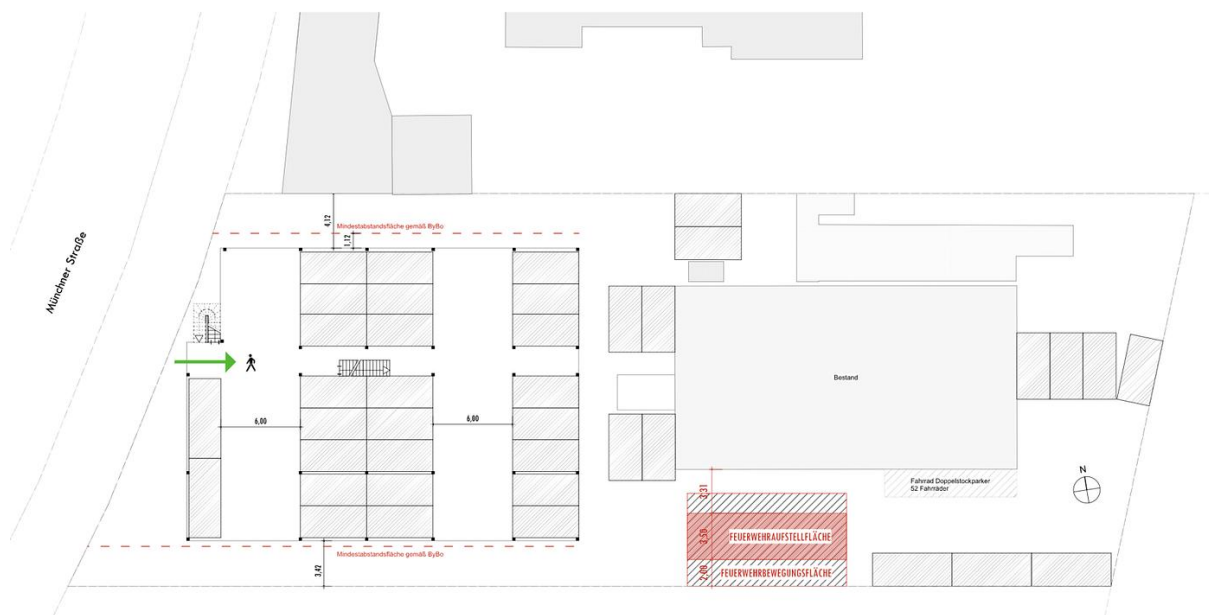
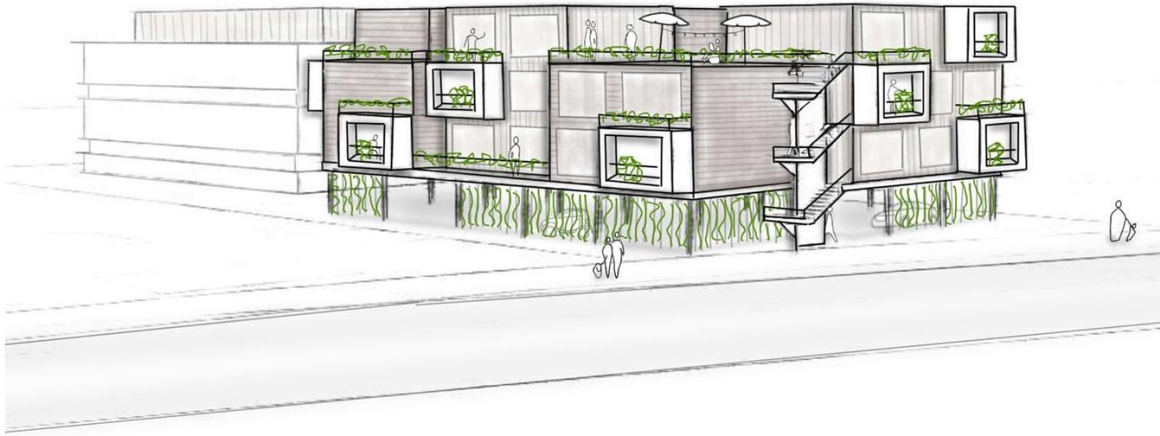
ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.





1. Obergeschoss

