

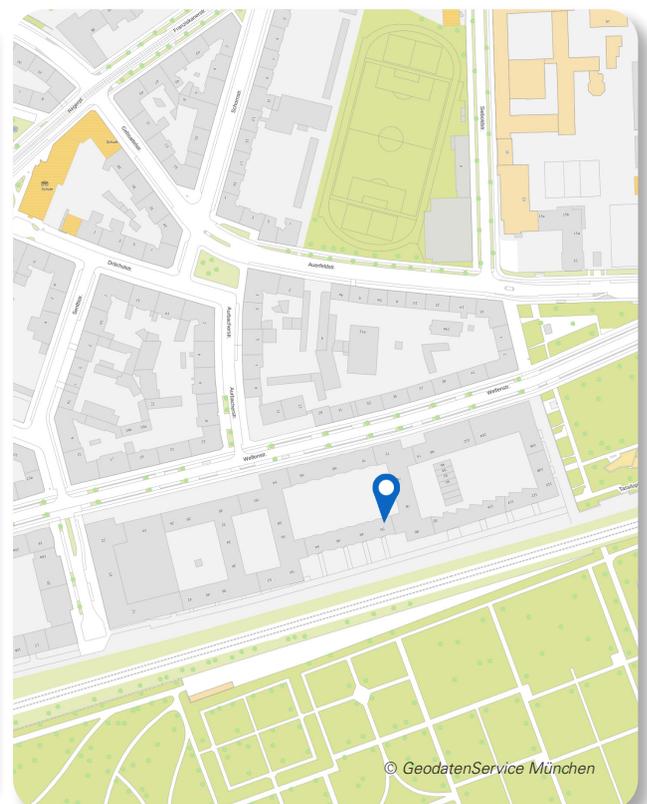


## Immobilien

Die Landeshauptstadt München verkauft eine Stiftungswohnung

# Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen Welfenstraße. 50, 81541 München

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	4. OG
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Wohnungs- beschreibung:</b>	offener und lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Kochbereich mit EBK (40m <sup>2</sup> ); Südbalkon über ganze Breite (12m <sup>2</sup> ); Blick ins Grüne, Masterbereich mit Haupt- schlafzimmer, eigenem Bad (Wanne, WC, WM) und Ankleide; 2 weitere Schlafzimmer; alle Schlafzimmer zum ruhigen In- nenhof; heller Flur; Garderobe; Gäste-Bad mit WC und Dusche; Abstellkammer
<b>Weitere Flächen:</b>	Kellerabteil, 2 Stellplätze in der TG, Fahrradraum im UG
<b>Hausgeld:</b>	305 €/Monat
<b>Preis:</b>	1.052.000 € (Mindestgebot inkl. zwei TG-Stellplätze)



---

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage . . . . .	3
2. Grundstück . . . . .	4
3. Gebäudebeschreibung . . . . .	4
4. Wohnungsbeschreibung . . . . .	5
5. Preis . . . . .	6
6. Weiterführende Informationen . . . . .	6
7. Angebotsabgabe . . . . .	6
8. Umgang mit den Angeboten, Zustimmung des Stadtrates . . . . .	7
9. Kaufvertrag . . . . .	7
10. Finanzierungsnachweise . . . . .	7
11. Formelle Anforderungen des Angebots. . . . .	7
12. Besichtigungstermine . . . . .	8
13. Sonstige Hinweise . . . . .	8
14. Anlagenverzeichnis . . . . .	8
15. Kontakt . . . . .	9
Bilder . . . . .	10

Verkauf

## Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen Welfenstr. 50, 81541 München

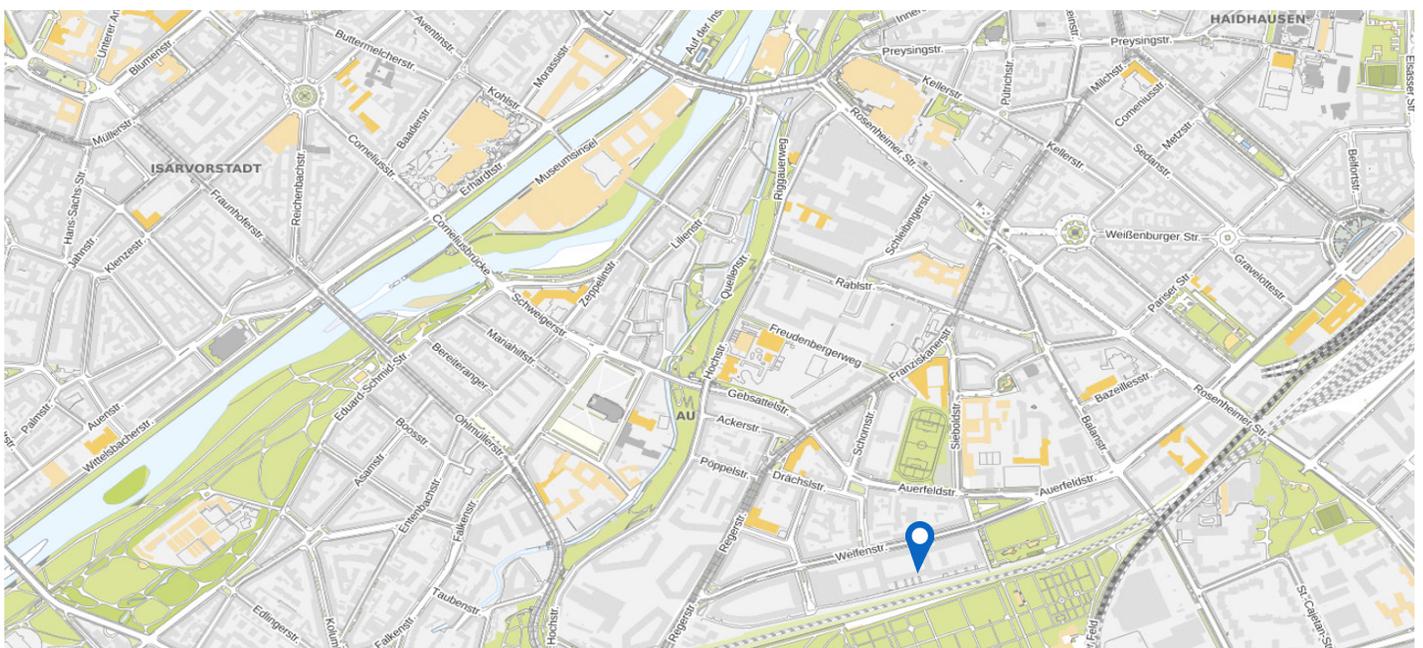
### 1. Lage

Diese sehr großzügige und perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon befindet sich in den Welfenhöfen. Die mittig gelegene Wohnanlage Löwenhof wurde 2011 auf einem 5.887 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 78 Eigentumswohnungen. Die Wohnung befindet sich im südlich gelegenen Gebäudeteil im Haus Welfenstr. 50. Die Wohnung liegt im 4.OG und bietet nach Norden den Blick in den weitläufigen, begrünten Innenhof. Vom südlich ausgerichteten Wohn-Essbereich und der Küche, sowie vom Balkon aus eröffnet sich ein Weitblick ins Grüne.

Diese neuwertige Wohnanlage liegt am Rande des Trend-Viertels Au-Haidhausen, östlich der Altstadt, rechts der Isar. Die Innenstadt von München ist in weniger als 20 Minuten mit dem ÖPNV erreichbar. An den Uferflächen der nahegelegenen Isar finden sich weitläufige Flächen zur Erholung und Freizeitgestaltung. Au-Haidhausen ist einer der charmantesten Münchner Stadtbezirke. Die kleinen Gassen, Plätze, Märkte oder Biergärten und typisch bayerischen Wirtschaften, wie auch eine Vielzahl an internationalen Restaurants und Kultureinrichtungen, befinden sich direkt vor Ihrer Haustür.

Die Anbindung an den ÖPNV mit U-Bahn, Bus, Tram sowie S-Bahn ist durch die unmittelbare Nähe zum Ostbahnhof gegeben. Die Bushaltestelle Aurbacherstraße befindet sich direkt vor der Anlage und bietet über den CityRing u.a. in nur 5 Minuten Fahrzeit die Anbindung an den Ostbahnhof bzw. mit ca. 20 Minuten Fahrzeit eine Direktverbindung zum Hauptbahnhof. Über beide Bahnhöfe haben Sie Anschluss an den Fernverkehr. Mit dem Auto erreichen Sie den Mittleren Ring mit Anschluss an die Autobahnen in alle Himmelsrichtungen in ca. 9 Minuten.

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs (z.B. Supermarkt, Bäcker, Drogeriemarkt) befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt am Ende der Welfenhöfe. Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, Mittelschule, Realschule und auch ein Gymnasium sind im Umkreis von 1 km zu erreichen. In weniger als 2 km Umkreis finden Sie sämtliche Ärzte und sogar ein Krankenhaus, das Klinikum rechts der Isar.



© GeodatenService München

---

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

---

## 2. Grundstück

Flst. 15611/12	5.887 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Sektion VIII

---

## 3. Gebäudebeschreibung

<b>Baujahr</b>	2011
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	78 Wohneinheiten, im Haus Welfenstr. 50 insg. 12 Whg.
<b>Anzahl der Geschosse</b>	6 Vollgeschosse (EG und 1.-5.OG)
<b>Anzahl der Parkplätze</b>	TG insgesamt 260 Stellplätze; 87 Stellplätze der WEG zugeordnet
<b>Dach</b>	begrünte Flächdächer auf Stahlbetondecke
<b>Fassade</b>	Massivbauweise mit Wärmeverbundsystem
<b>Fenster</b>	bodentiefe Fenstertüren aus Kunststoff (innen weiß, außen grau), überwiegend als Doppelement, Sicht- und Sonnenschutz integriert, Isolierverglasung
<b>Heizungsquelle</b>	Fußbodenheizung über Fernwärme zentrale Warmwasserversorgung
<b>Lüftung</b>	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
<b>Energieausweis</b>	Energieverbrauch 60 kWh (m <sup>2</sup> a)
<b>Gemeinschaftsanlagen</b>	je abschließbarer Fahrradraum, Müllraum und Kinderwagenraum in den UGs, begrünter Innenhof mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten, Grünfläche vor dem Haus

---

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

## 4. Wohnungsbeschreibung

<b>Geschosse</b>	4. OG
<b>Wohnfläche</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>
<b>Himmelsrichtung</b>	Wohnzimmer, Küche, Essen und Balkon nach Süden Hauptschlafzimmer und 2 Kinderzimmer nach Norden Bäder, Ankleide, Flur und Abstellkammer innenliegend
<b>Wände, Decken</b>	verputzt, weißer Anstrich
<b>Türen</b>	Holztürblätter mit Drückergarnitur aus filigranem Edelstahl
<b>Böden</b>	Eicheparkett
<b>Bäder (Masterbad mit Wanne; Gäste-Bad mit Dusche)</b>	Böden in Betonoptik verflies, Wände hell gefliest bis ca. 1,10m und darüber weißer Anstrich, um Badewanne und in Dusche deckenhoch gefliest, schwarze Bordüre als Akzent, Ablagen dunkel abgesetzt, Aufstellspülkästen mit Hänge-WCs, große Waschbecken, Handtuchheizkörper und Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluss im Masterbad, beleuchtete Spiegel über Waschbecken
<b>Schlafzimmer</b>	nach Norden ausgerichtet, durch bodentiefe Doppeltüren sehr hell, vorderes Kinderzimmer (ca. 13,7m <sup>2</sup> ), kleineres Kinderzimmer (ca. 10,7m <sup>2</sup> ), Hauptschlafzimmer (ca. 12,5m <sup>2</sup> ) mit zusätzlichen Lichtschaltern am Bett, Ankleide (ca. 5,8m <sup>2</sup> ), jeweils zahlreiche Steckdosen und je ein TV-Anschluss pro Schlafzimmer
<b>Wohnzimmer mit Küche und Essbereich</b>	gesamte Südseite der Wohnung, auf ganzer Breite mit Einzel- und Doppelfenster-türen bodentief verglast, überall Zugang zum Südbalkon mit Blick ins Grüne, sehr hell und mit ca. 40m <sup>2</sup> Gesamtfläche sehr großzügig
<b>Einbauküche</b>	ca. 3m lange Küchenzeile in weiß mit schwarzer kunststoffbeschichteter Arbeitsplatte, Glaskeramik-Kochfeld mit 4 Platten, eingebaute flache Abzugshaube, Backofen, Spülbecken aus Edelstahl mit großer Abtropf-fläche, Anschluss für die Spülmaschine ist vorgesehen, Edelstahllarmatur, Müll-trennsystem, Kühlschrank mit TK-Fach, Spots für Arbeitsfläche, großzügige hohe Hängeschränke mit Drehtüren, großzügige Unterschränke mit Auszug und Soft-Close, Edelstahlgriffe
<b>Flur und Abstellkammer</b>	Wohnungseingangstür als Brandschutztür, am Eingang Gegensprechanlage; insg. sehr heller Flur, Garderobe und Abstellkammer bieten ansprechenden Stau-raum
<b>Balkon</b>	Südausrichtung, in Rautenform, Bodenbelag Sichtbeton, Geländer aus korrosions-geschütztem Metall
<b>Kellerabteil</b>	abschließbarer Metallverschlag im 2.UG

---

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

---

<b>Stellplätze in Tiefgarage</b>	2 Stellplätze im 1.UG Stpl. Nr. 1427 Einzelparkplatz, nur 5m neben Eingang zum Treppenhaus der Welfenstr. 50 (Löwenhof 50), Stpl. Nr. 1432 Reihentparkplatz, unmittelbar gegenüber vom Eingang zum Treppenhaus der Welfenstr. 50 (Löwenhof 50)
<b>Zustand gesamt</b>	die Wohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechendem neuwertigen, sehr gepflegten und sauberen Zustand und ist bezugsfertig

---

## 5. Preis

Das **Mindestgebot** für diese Wohnung beträgt **1.052.000 € (inkl. zwei TG-Stellplätze)**. Wir freuen uns auf Ihr Angebot.

## 6. Weiterführende Informationen

Im Rahmen des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Die Vergabe städtischer Immobilien, die allgemein zum Verkauf angeboten werden, richtet sich nach den städtischen Leitlinien zur Ausschreibung.

Interessenten können die vollständigen Ausschreibungsunterlagen schriftlich im Kommunalreferat (siehe Kontakt Ziffer 15.) oder mit dem Registrierungsformblatt im Internet ([www.immo-muenchen.de](http://www.immo-muenchen.de)) anfordern.

Nach Registrierung als Interessent\_in erhalten Sie den Zugriff auf weitere Unterlagen wie den Kaufvertragsentwurf und Energieausweis.

## 7. Angebotsabgabe

**Angebotsfrist: Dienstag, 15. Oktober 2024, 12 Uhr**

Bei Interesse bitten wir um ein schriftliches Angebot an:

Landeshauptstadt München  
Kommunalreferat  
Immobilienervice  
Kaufmännische Dienstleistungen  
Grundstücksverkehr- Ost  
Denisstr. 2, 80335 München

Sie können Ihr Angebot auch gerne vor Ort im 4. OG, Zimmer 444 abgeben. Die einzureichenden Unterlagen entnehmen Sie bitte Ziffer 11.

Der Stadt bleibt es unbenommen, das Verfahren jederzeit abubrechen oder ganz aufzuheben.

---

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

---

## 8. Umgang mit den Angeboten, Zustimmung des Stadtrates

Den Zuschlag erhält der Bieter, welcher bis spätestens **Dienstag, den 15. Oktober um 12Uhr** das Höchstgebot entsprechend den Kriterien der Ausschreibung abgibt. Der Bieter muss mit seinem Angebot die Anforderungskriterien erfüllen und sich mit dem Entwurf des Kaufvertrages einverstanden erklären.

Bei Angebotsgleichheit, d.h. wenn Gebote maximal 2% unter dem Angebot des Meistbietenden liegen, wird den Betroffenen im Rahmen eines erneuten Angebotsverfahrens Gelegenheit zum Nachgebot gegeben. Das höhere Gebot erhält den Zuschlag. Abgabefrist für dieses Nachgebot ist dann Donnerstag, der 17. Oktober 2024, 12Uhr. Das Nachgebot kann auch per Mail oder Fax mit nachfolgender schriftlicher Bestätigung abgegeben werden.

Sollte der Fall eintreten, dass Nachgebote in genau gleicher Höhe abgegeben werden, fällt die Entscheidung im Losverfahren.

Für den Vertragsabschluss ist die Zustimmung des Stadtrates einzuholen. Das Angebot des Höchstbietenden wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

## 9. Kaufvertrag

Der Leistungsumfang wird in einem Kaufvertrag zwischen der Stadt München und dem Erwerber vereinbart (Anlage 3 – nur mit Registrierung einsehbar).

## 10. Finanzierungsnachweise

Zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bieters sollen nachfolgende Nachweise zur Finanzierung des Kaufpreises vorgelegt werden, die bei Bedarf von der Stadt auch nachgefordert werden können:

- Höhe des einzusetzenden Eigen- und Fremdkapitals,
- Vorlage von Kapital- bzw. Bonitätsnachweisen und/oder
- Absichtserklärungen von Bankinstituten, die in der Europäischen Union als Steuerbürger zugelassen sind, über ihre Bereitschaft zur Finanzierung.

## 11. Formelle Anforderungen des Angebots

Das Angebot ist im verschlossenen Umschlag abzugeben. Das Kuvert ist in geeigneter Weise zu kennzeichnen (deutlicher Hinweis: „nicht öffnen“ auf Vorder- und Rückseite; Angabe des Verkaufsobjektes).

Das schriftliche Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Beziffertes Kaufangebot

---

## Verkauf

# Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen Welfenstr. 50, 81541 München

---

- Name und Rechtsform des Bieters (= Wohnungskäufer)
- Nachweise zur Finanzierung (vgl. Ziff. 10)
- Zustimmung zum Kaufvertragsentwurf (Anlage 3)

Für die Rechtzeitigkeit des Preisangebots kommt es auf den Eingang beim Kommunalreferat an. Eingehende Kuverts werden gesondert verwahrt und erst nach Fristablauf geöffnet. Nach Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Wertung der Angebote. Der Höchstbietende erhält den Zuschlag (siehe Ziffer 8.).

Im Falle einer Bietergemeinschaft ist der bevollmächtigte Vertreter zu benennen, der die Mitglieder gegenüber der Auftraggeberin rechtsverbindlich vertritt und die gesamtschuldnerische Haftung der Bietergemeinschaft erklärt. Eine nachträgliche Bildung von Bietergemeinschaften ist unzulässig. Nebenangebote sind nicht zulässig.

## 12. Besichtigungstermine

Für die Besichtigung der Wohnung werden voraussichtlich 3 Sammeltermine (je 1 pro Woche) angeboten. Der genaue Termin für eine Besichtigung ist entweder per Mail oder telefonisch mit der genannten Ansprechpartnerin im Kommunalreferat zu vereinbaren (vgl. Ziffer 15.).

## 13. Sonstige Hinweise

Das Objekt wird treuhänderisch für eine Stiftung verkauft.

Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Mündlich, fernmündlich, per Fax oder E-Mail abgegebene Angebote können nicht berücksichtigt werden.

## 14. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Amtlicher Lageplan
Anlage 2.1	Grundriss Wohnung
Anlage 2.2	Grundriss UG für TG-Stellplätze 1427 und 1432
Anlage 2.3	Grundrissplan UG für Keller

weitere Unterlagen nach Registrierung einsehbar (siehe Ziffer 6)

Anlage 3	Kaufvertragsentwurf
Anlage 4.1	Teilungserklärung
Anlage 4.2	Nachtrag 1 zur TE
Anlage 4.3	Nachtrag 2 zur TE
Anlage 5	Energieausweis

---

*Verkauf*

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

---

## 15. Kontakt

**Kerstin Schultz**

Tel. 089 233-25190

Mobil 01525-7946057

Fax. 089 233 21238

**E-Mail:**

**[immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de](mailto:immobilien-ausschreibung.kom@muenchen.de)**

Landeshauptstadt München

Kommunalreferat

Immobilienervice

Kaufmännische Dienstleistungen

Grundstücksverkehr

Denisstr. 2, Zimmer 444

80335 München

---

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**

---

## Bilder



Hauseingang



Hausflur



Aufzug



Wohnungseingang



Wohnungsflur



Wohnungstür

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**



großes Zimmer



Austritt an Zimmern



Blick von Zimmern in den Innenhof



kleines Zimmer



Hauptschlafzimmer



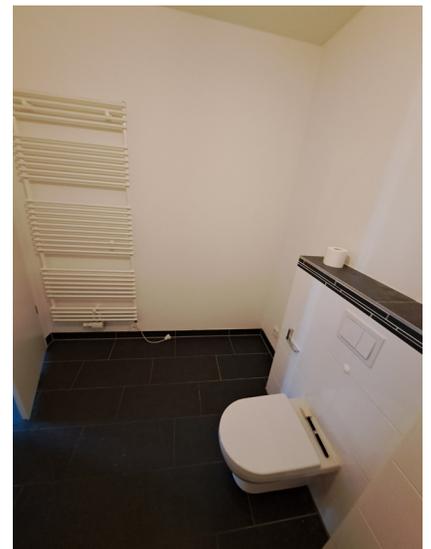
Zugang Ankleide und Masterbad



Ankleide



Masterbad mit Badewanne



Masterbad mit WM-Anschluss und Handtuchheizkörper

Verkauf

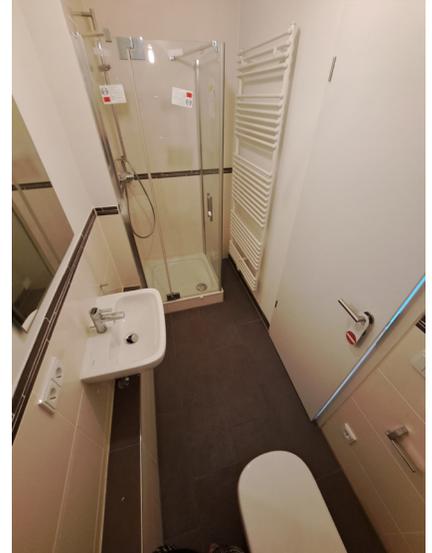
**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**



Flur zum Wohnbereich



Gästebad



Gästebad mit Dusche



Abstellkammer



Wohnbereich



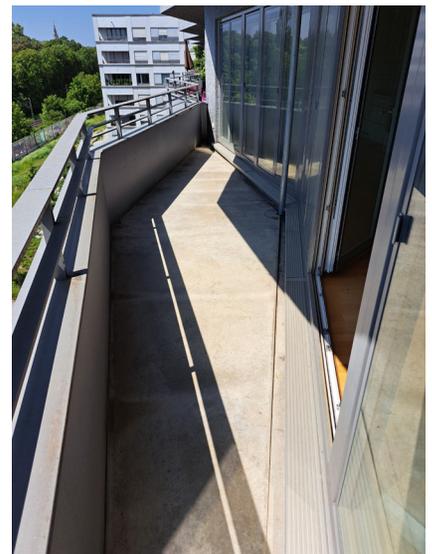
offener Bereich Wohnen, Essen und Küche



Blick ins Grüne



Panoramafront



Balkon nach Süden

Verkauf

**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen  
Welfenstr. 50, 81541 München**



*Süd-West-Blick vom Balkon*



*Küche mit Einbauküche*



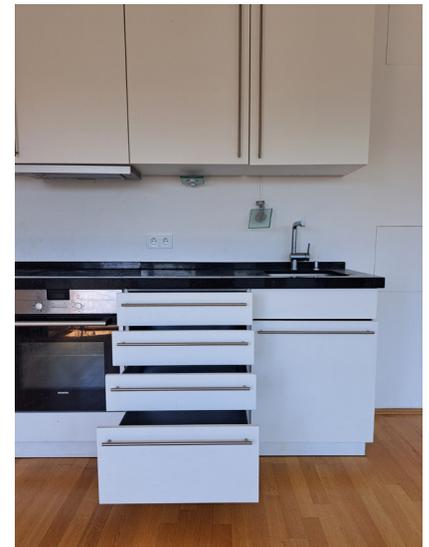
*Einbauküche*



*Einbauküche*



*großzügige Unterschränke*



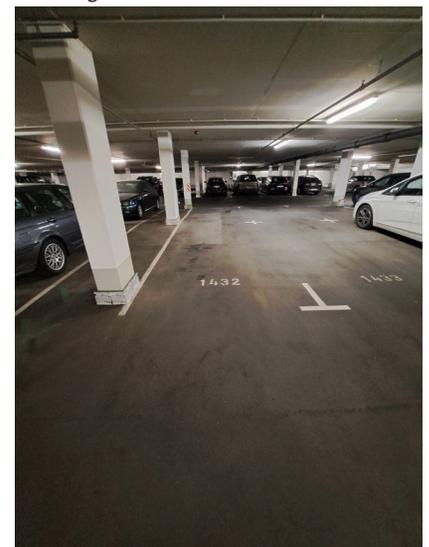
*Auszüge mit Soft-Close*



*Mülltrennsystem unter Spüle*



*Kellerraum im 2. UG*



*Stellplatz Nr. 1432*

Verkauf

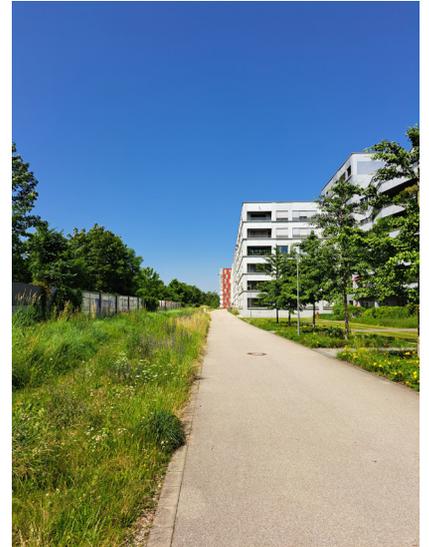
**Perfekt geschnitten, großzügig, hell - 4-Zimmer-Wohnung  
mit Südbalkon und 2 Tiefgaragenstellplätzen in den Welfenhöfen**  
Welfenstr. 50, 81541 München



Stellplatz Nr. 1427



begrünter Innenhof



öffentlicher Fuß- und Radweg



Durchgang zur Welfenstraße 50



Durchgang zum benachb. Hof



Hauseingang Welfenstr. 50



Hauszugang vom Innenhof



Welfenstr. 50 vom Innenhof