

Ein Haus. Fünf Wohnungen. Höchster Anspruch.

Sofort bezugsfertige Neubau-Eigentumswohnungen
In München-Waldperlach





Live
besichtigen, kaufen,
was bereits steht
und direkt einziehen
oder vermieten.

WACHGEKÜSST UND BEZUGSFERTIG.

Mitten im Märchenviertel...

... ist aus einer Vision Wirklichkeit geworden: modernes Wohnen in hochwertigem
Stadtvillenstil, eingebettet in eine der schönsten Ecken Münchens.

Im Herzen Waldperlachs gelegen, überzeugt das elegante Mehrfamilienhaus mit einer Energieeffizienz, die ihresgleichen sucht. Im Hausinneren: fünf großzügig geschnittene, komfortabel ausgestattete Wohnungen, die zum idealen Zuhause für Paare und Familien mit Sinn für Exklusivität und niedrige Nebenkosten werden – ebenso zur attraktiven Gelegenheit für Kapitalanleger.

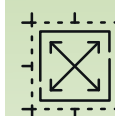
Kein Märchen, sondern einladende Realität:



Nur 5 Einheiten –
Sie wohnen exklusiv und familiär



Hoher, zeitgemäßer Komfort –
für maximales Wohlbefinden und
Leichtigkeit in jedem Alter



710 m² großes Grundstück – mit
gemeinschaftlichen Außenanlagen inkl.
geschütztem Spielbereich für Kinder



Herausragende Energiewerte –
Energieeffizienzklasse A+, Primärenergie
bedarf rd. 76 % unter der GEG-Vorgabe



**Durchdachte Raumkonzepte mit
Wohnflächen von ca. 89–135 m² –**
ideal für Paare und Familien



Leben in Waldperlach –
ruhig, naturnah und dennoch nah
zu allem, was zählt



**Private Freibereiche mit hoher
Aufenthaltsqualität –**
Terrassen mit großen Gärten,
Balkone und eine Dachterrasse



Attraktiver Steuervorteil –
dank 5 % Sonder-AfA*

* Nur für Kapitalanleger. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

MÄRCHENSCHLOSS IM STIL DER ZEIT.

Die Architektur des Hauses verbindet klare, moderne Linien mit eleganten Finessen wie dem Mansarddach und großzügigen Balkonen – ein Erscheinungsbild, das in zwanzig Jahren genauso überzeugen wird wie heute. Genauso durchdacht und auf langfristigen Mehrwert ausgelegt ist die Bauweise: Massives Mauerwerk, ein hoher Dämmstandard und nachhaltige Haustechnik sichern die beste Energieeffizienzklasse A+ – mit spürbar positivem Effekt auf Wohnkosten und Werterhalt.



1 | Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

2 | TG-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inbegriffen und müssen zusätzlich erworben werden. Pro Wohnung kann max. ein TG-Einzelstellplatz zugekauft werden.



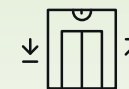
**STEUERVORTEIL
FÜR
KAPITALANLEGER –
5% SONDER-AFA
MÖGLICH¹**



Massive Ziegelbauweise (Effizienzhaus 55 EE) mit leistungsstarken Dämmziegeln – deutlich höherer Schallschutz für mehr Ruhe sowie Basis für ein gesundes Wohnklima & optimiertes Heizen



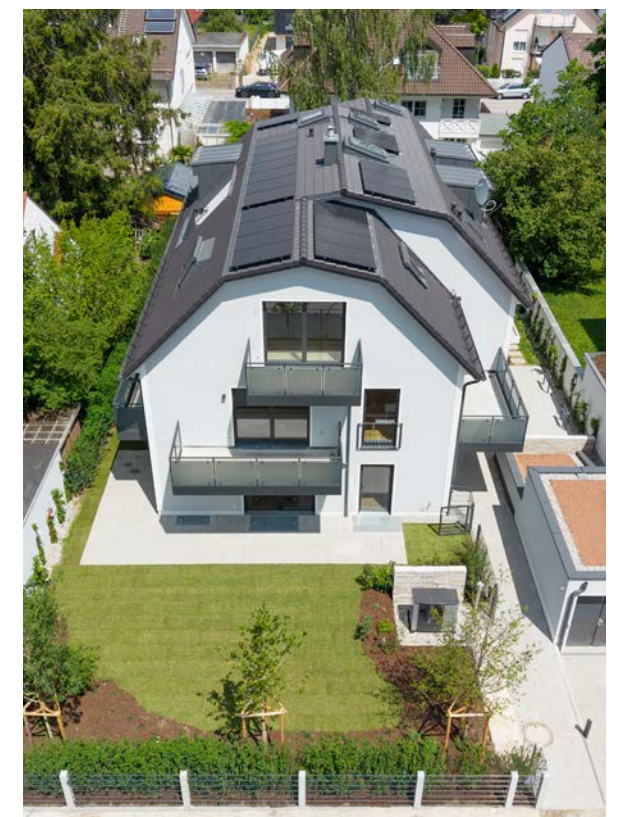
Selten so gut:
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung & Photovoltaik auf dem Dach sorgen für einen Primärenergiebedarf von nur 9,2 statt erlaubter 38,2 kWh/(m²·a) – beste Energieeffizienz mit maximaler Ressourcen- und Kosteneinsparung



Aufzug in jede Etage – barrierefrei und komfortabel in jedem Alter



Überdachter Fahrradabstellplatz und haus-eigene Tiefgarage mit einem extra breiten Einzelstellplatz je Wohnung² – für Ankommen & Abfahren ohne Umwege



WO KOMFORT ERWACHT.

Der Kaffee am Morgen im Schein der Morgensonne. Natürliches Licht, das bis in den letzten Winkel der Wohnräume reicht. Der offene Grundriss, der Platz für die eigene Einrichtung lässt und den Rahmen für die eigene Handschrift schafft. Solche Details entscheiden am Ende darüber, wie gut man wohnt und wie gerne man nach Hause kommt. Und genau diese Qualität ist es, was eine Immobilie langfristig attraktiv und wirtschaftlich hält.



Alle Bäder, Duschbäder und Gäste-WCs sind als Tageslichtbäder ausgeführt. Mit hochwertiger Ausstattung machen sie aus Routinen Qualitätsmomente. Dazu lassen bodenebene Duschen und Badewannen in den Hauptbädern täglich die Wahl – zwischen Rainshower-Erfrischung oder Wellness-Bad.



Die offenen, hellen Grundrisse schaffen den Rahmen für tagtägliches Wohlbefinden, fördern die eigene Handschrift und ermöglichen stete Anpassung an neue Entwicklungen, Ideen und besondere Bedürfnisse.



WERT & WOHLGEFÜHL – ERZÄHLT IN JEDEM DETAIL.

Hohe Ausstattungsqualität geht klar über die Optik der einzelnen Elemente hinaus. Sie zeigt sich vor allem an deren einwandfreier Funktion über einen langen Zeitraum hinweg – so zum Beispiel daran, wie leichtgängig sich Fenster öffnen lassen, wie leise eine Tür schließt oder wie ausdauernd sich Schalter, Parkettdielen oder Mischhebel zeigen. Details, die man selten bewusst wahrnimmt, die aber genau das ausmachen, was Bestand hat: hoher Komfort, Flair und Behaglichkeit.



- Echtholzparket in Eiche Natur in allen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug) in verschiedenen Farben und Oberflächen
- Exklusive Sanitärausstattung der Marken Grohe und Villeroy & Boch
- Hochwertige, meist bodentiefe Alu-/Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung der Marke Internorm
- Elektrische Alurollläden für bequeme Abdunkelung
- Fußbodenheizung in allen Räumen, zusätzliche Handtuchheizkörper in den Bädern
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung
- Formschönes Schalterprogramm und moderne Videogegensprechanlage von GIRA
- Weiße Innentüren mit eleganten Griffen von HÄFELE
- Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- Aufzug für barrierefreie Zugänge von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss

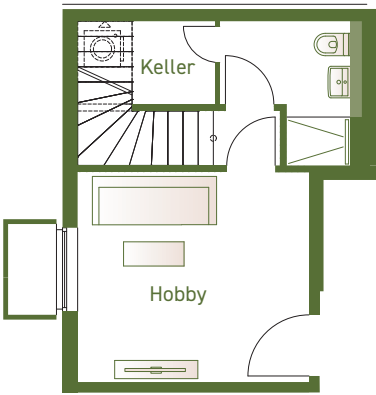
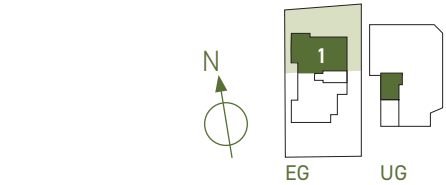
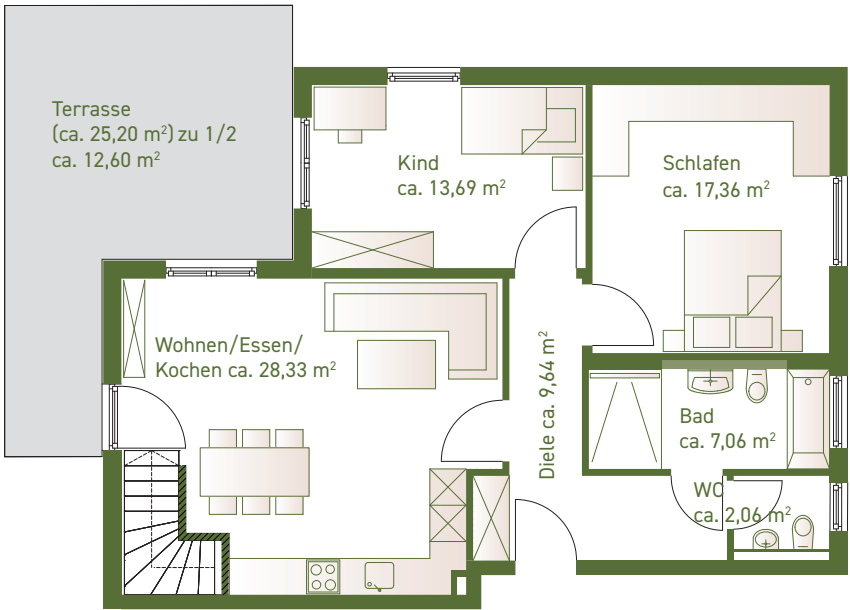
NICHT VERWUNSCHEN, SONDERN SCHLICHT ZAUBERHAFT.

Die beiden 2- und 3-Zimmer-Erdgeschosswohnungen sind jeweils als Maisonette über zwei Etagen angelegt. Eigene innenliegende Treppen führen direkt aus den Wohnungen in die privaten Hobbyräume mit ergänzenden Duschbädern im Souterrain – ideal für Gäste oder als eigenes kleines Fitnessstudio. Große private Gärten bis 142 m² Fläche mit schönen Terrassen erweitern die Wohnräume ins Freie und bieten Raum für entspannte Kaffeerunden und gemütliche Grillabende.

2 MAISONETTEN
Gartenparadies trifft zusätzlichen Entfaltungsspielraum.

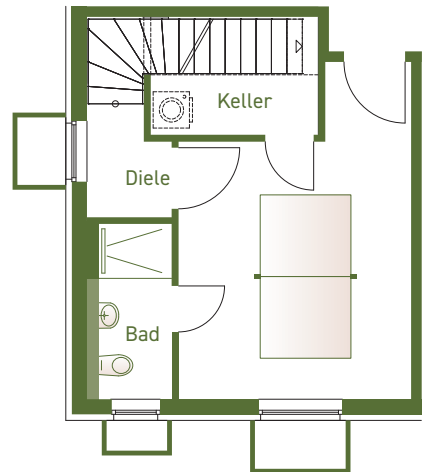
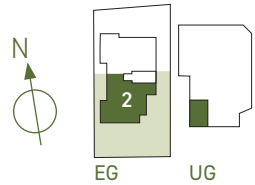
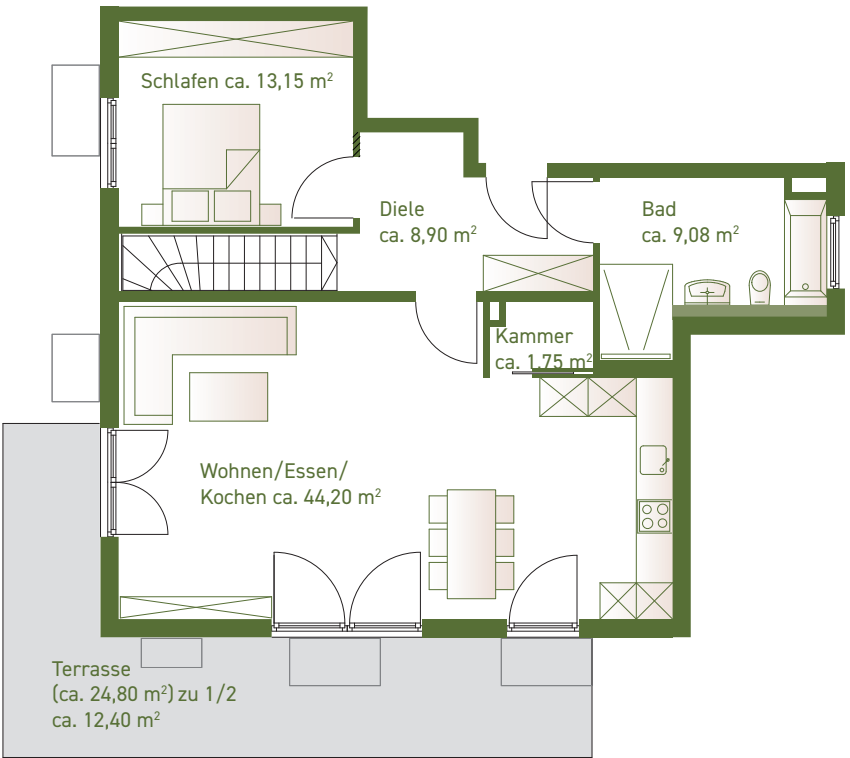


Wohnung Nr. 1
3 Zimmer | ca. 101,69 m² Wfl.



Hobby (ca. 14,75 m²) zu 1/2 ca. 7,38 m²
Bad (ca. 4,32 m²) zu 1/2 ca. 2,16 m²
Keller (ca. 2,81 m²) zu 1/2 ca. 1,41 m²

Wohnung Nr. 2
3 Zimmer | ca. 102,34 m² Wfl.



Hobby (ca. 18,10 m²) zu 1/2 ca. 9,05 m²
Bad (ca. 4,05 m²) zu 1/2 ca. 2,03 m²
Keller (ca. 4,70 m²) zu 1/2 ca. 2,35 m²
Diele (ca. 2,30 m²) zu 1/2 ca. 1,15 m²

BELETAGE MIT BALKON ZUM HERUNTERGRÜSSEN.

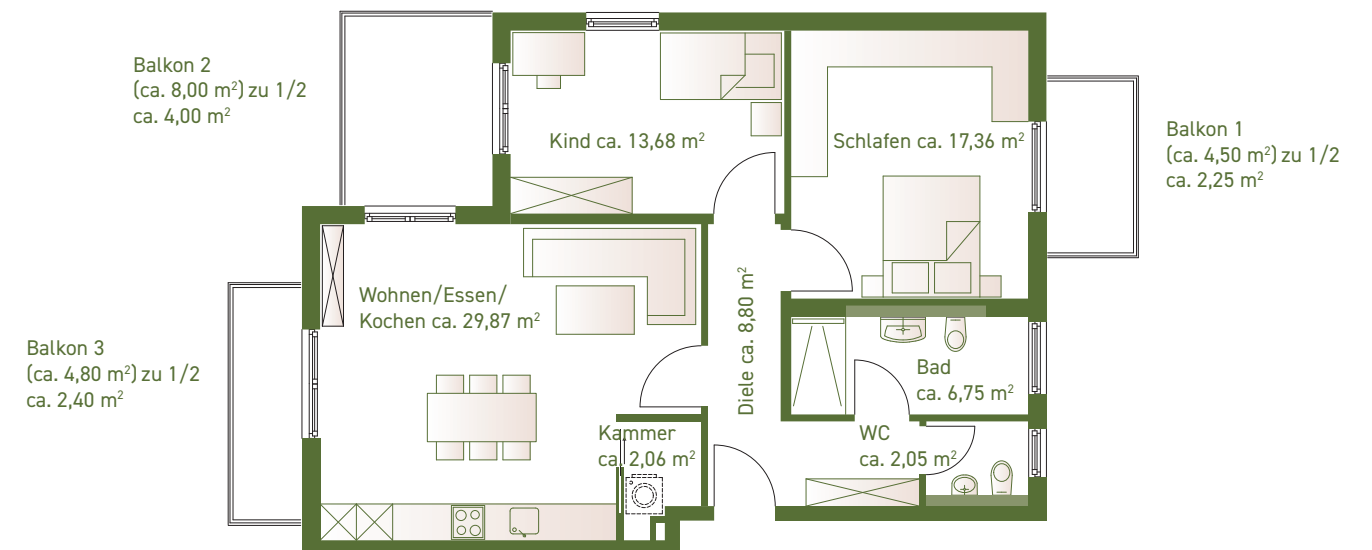
Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen lassen vielfältige Wohnwünsche in die Tat umsetzen: vom ruhigen Arbeitszimmer bis zum Gäste- oder zukünftigen Kinderzimmer. Damit auch nichts das Wohlbefinden stört, nehmen Abstellräume alles auf, was nicht in den Wohnbereich gehört. Drei private Balkone ergänzen

2 ETAGEN- WOHNUNGEN

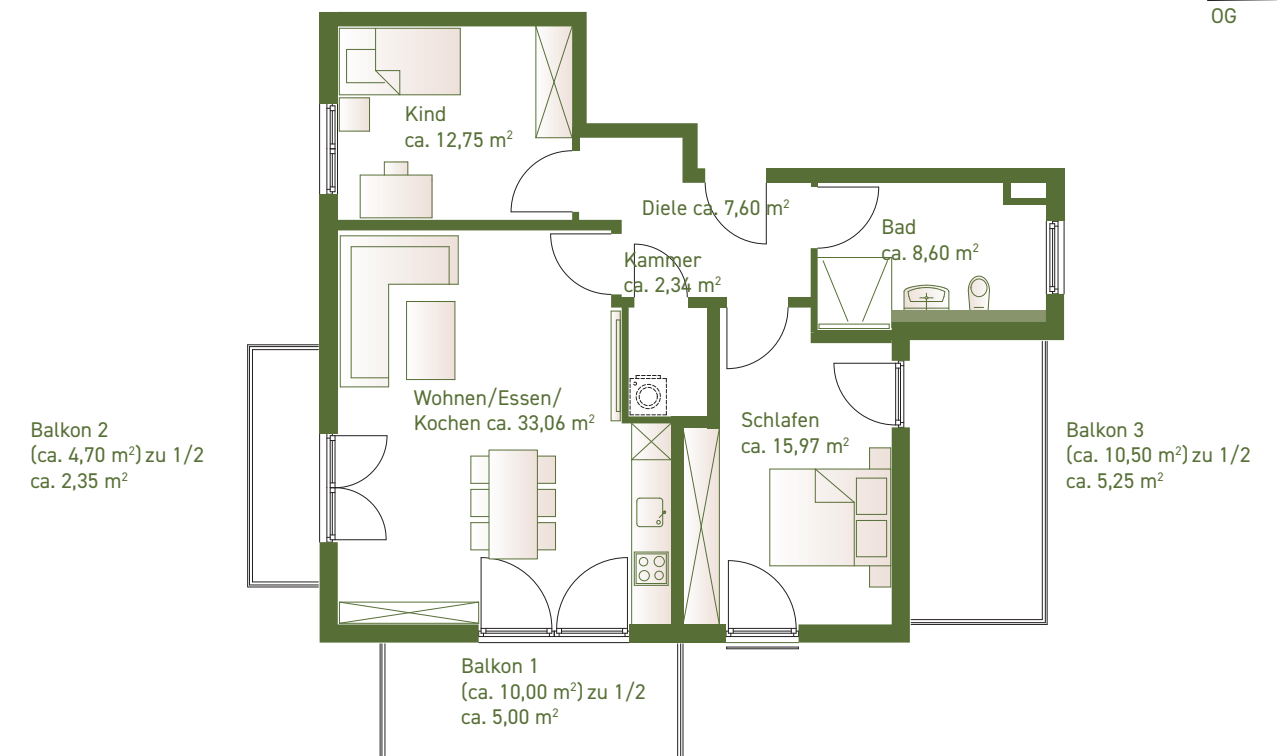
Durchdacht
und luftig.



Wohnung Nr. 3 3 Zimmer | ca. 89,22 m² Wfl.

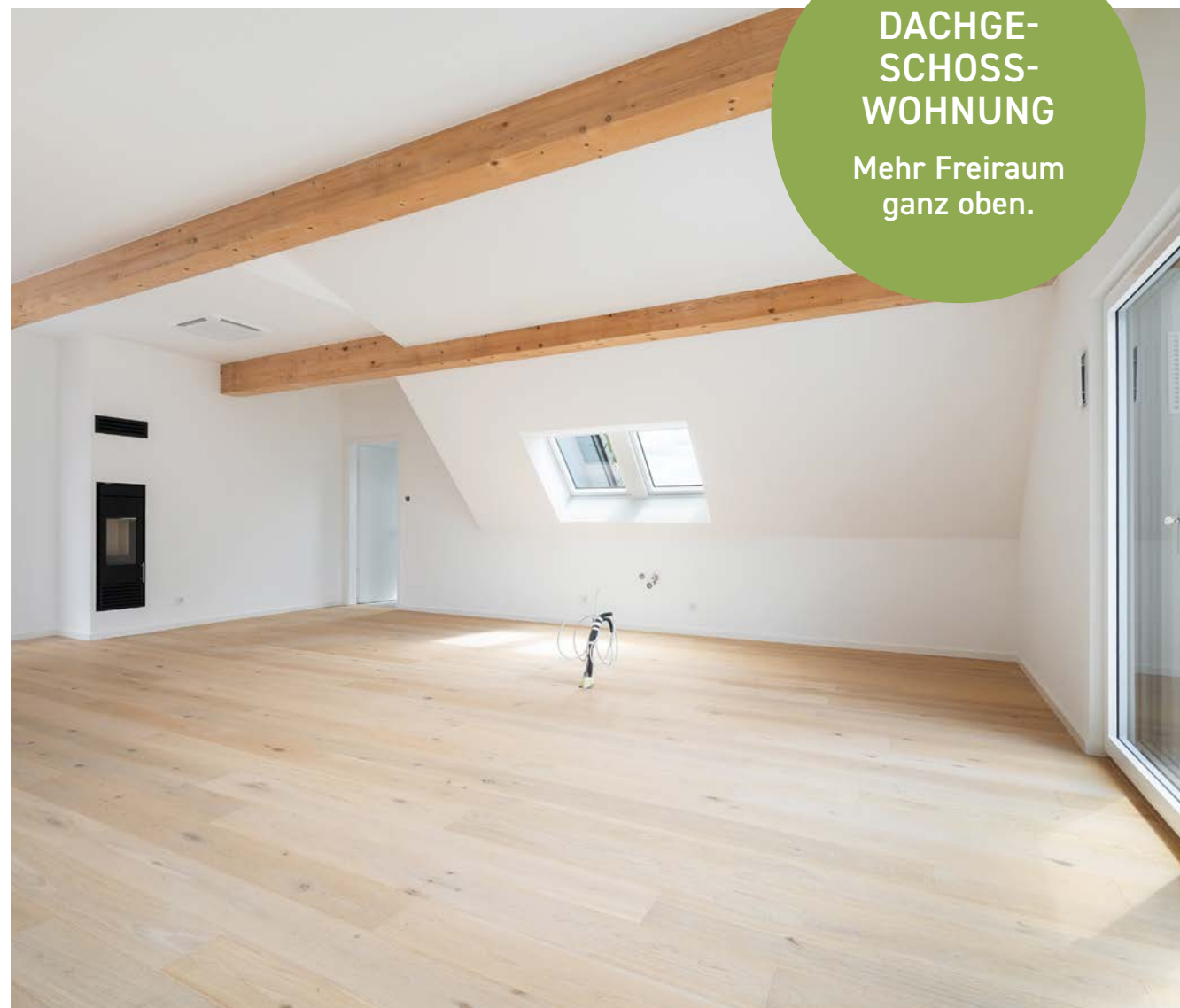


Wohnung Nr. 4 3 Zimmer | ca. 92,92 m² Wfl.



OHNE ZINNEN.
TROTZDEM DIE
KRÖNUNG.

Die Dachgeschosswohnung ist die großzügigste Einheit im Haus. Insgesamt drei private Freibereiche erweitern die Wohnung nach außen: Ein Süd-Balkon lädt zum Sonnen ein, während ein zweiter Balkon nach Norden an heißen Tagen schattigen Rückzug bietet. Die Dachterrasse in Ost-Ausrichtung wird zum perfekten Ort für ein entspanntes Frühstück. Abgerundet von einem Hauptschlafzimmer mit begehbare Ankleide und En-Suite-Masterbad, zeigt die Wohnung eindrucksvoll, wie individuell sich Wohnqualität im Objekt entfaltet.



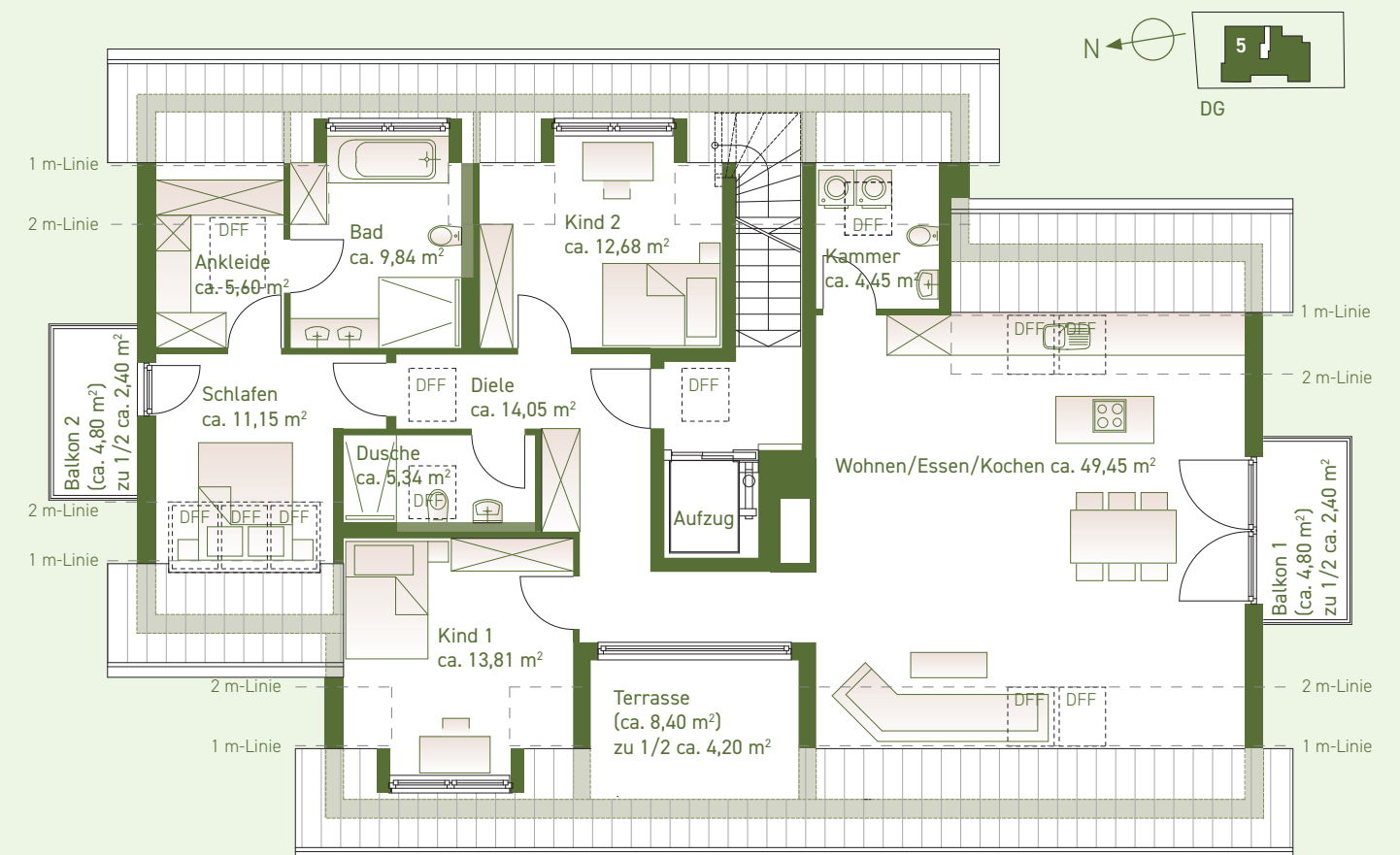
DACHGE- SCHOSS- WOHNUNG

Mehr Freiraum
ganz oben.



Eine Smart-Home-fähige Klimaanlage für besonders heiße Tage ist im Kaufpreis bereits inklusive.

Wohnung Nr. 5
4 Zimmer | ca. 135,37 m² Wfl.



MÄRCHENHAFT LEBEN.

München zählt seit Jahren zu den gefragtesten Großstädten Deutschlands – wirtschaftlich stark, kulturell vielfältig und mit einer Lebensqualität, die keinen Vergleich zu scheuen braucht. Bis 2045 rechnet die Stadt mit rund 1,83 Millionen Einwohnern¹ – ein Wachstum, das sich auch in stetig steigenden Mieten und Kaufpreisen widerspiegelt.

Im südöstlichen Stadtgebiet und doch spürbar von der Hektik der pulsierenden Metropole entfernt, liegt Waldperlach. Seit den 1930er-Jahren als eigener Ortsteil gewachsen, hat sich das Viertel seinen ruhigen, fast dörflichen Charakter bis heute bewahrt. Kleinteilige Wohnbebauung, eingewachsene Grundstücke und ruhige Straßen – nicht nur aufgrund der Straßennamen, die sich wie das *Who's who* der Märchenliteratur lesen, wird der Stadtteil auch gern als Münchens Märchenviertel bezeichnet. Aber auch dem „Wald“ in seinem Namen macht das Viertel alle Ehre. Neben seinen vielen Grünanlagen und schnell erreichbaren Forstgebieten liegt mit dem rund 126 Hektar großen Landschaftspark Hachinger Tal ein weitläufiges Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.



> 11.500
Einwohner
in
Waldperlach²

RANG 1
Der Münchner
Stadtbezirke mit
den meisten
Einwohnern³

+4,3 %
Mietpreisentwick-
lung bei Wohnungen
in Waldperlach i.
Vgl. Q2/2026 zu
Q2/2025⁴



¹ Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Bevölkerungsprognose 2025–2045. | ² Münchner Statistik, 4. Quartalsheft, Jahrgang 2024. | ³ Münchner Statistik, 1. Quartalsheft, Jahrgang 2022. | ⁴ ImmoScout24, Mietspiegel Waldperlach (München).

Dornröschenstraße 21



SAGENHAFT PROFITIEREN.

Ob Supermarkt, Kita, Job oder Biergarten – alles, was näher liegt, lässt mehr Zeit für Erholung und Genuss. Rund um die Dornröschenstraße liegt fast alles, was es braucht, in bequemer Spazier- oder Radweite – ein klarer Standortvorteil, der sich bei Selbstbezug als spürbar mehr Lebensqualität, bei einer Kapitalanlage als langfristiger Mietermagnet erweist.



4-6 Minuten

Bushaltestelle, REWE-Supermarkt, Apotheke
Nächstgelegene Grundschule
Beliebt – Biergarten Leiberheim & Volksbühne



3-5 Minuten

Städtische Kita
Gymnasium Neubiberg
S-Bahnstation Neubiberg (S2/S5)
MVZ St. Cosmas (Ärztehaus)



10-15 Minuten

PEP Neuperlach (Shopping Center)
Jochen Schweizer Arena (Indoor-Freizeit)
Golfrange Brunnthal



< 15 Minuten

Infineon Technologies AG (Campeon, Neubiberg)
Universität der Bundeswehr München
Ludwig Bölkow Campus (Airbus, HENSOLDT, iABG u. a.), Siemens AG



15 Minuten

zum Ostbahnhof München



BERATUNG & VERKAUF:



**NIEDERMAIER
INVEST**

Simon Wirkert

Geschäftsführer und Prokurist
der Unternehmensgruppe Niedermaier Invest

Tel.: 08552 / 72397-85

Mobil: 0151 / 14125418

simon@niedermaier-invest.de

www.niedermaier-invest.de