BEREIT ZUM WOHLFÜHLEN.

Sofort bezugsfertige Neubau-Eigentumswohnungen
in München-Waldperlach





Attraktiver Steuervorteil – dank 5 % degressiver AfA*

* Nur für Kapitalanleger. Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

BESICHTIGEN, ENTSCHEIDEN, PROFITIEREN.

In München-Waldperlach ist entstanden, was hohen Wohnwert und Sicherheit verspricht: ein kleines, feines Mehrfamilienhaus im Stadtvillenstil mit nur fünf Wohnungen – nachhaltig gebaut, durchdacht geschnitten, hochwertig ausgestattet und direkt bereit zum Einziehen oder Vermieten. Zwei 3-Zimmer-Wohnungen sind aktuell noch verfügbar.

HIGHLIGHTS FÜR SIE ALS KÄUFER:

- 0 % Fertigstellungsrisiko
- 0 % Bereitstellungszinsen
- Kaufen, was Sie sehen – und selbst besichtigt haben
- Direkte Nutzbarkeit – ob als Eigenheim oder Kapitalanlage

→ Volle Planungssicherheit eines Bestandsobjekts trifft auf den Qualitätsanspruch eines durchdachten Neubaus.

GEBAUT FÜR HEUTE. GEDACHT FÜR JAHRZEHNTE.

Von der geradlinigen Fassadengestaltung bis zum geschwungenen Mansarddach verbindet die Architektur des Hauses moderne Klarheit mit eleganter, klassischer Finesse. Ganz im Sinne eines Erscheinungsbilds, das in zwanzig Jahren genauso überzeugen wird wie heute. Ebenso durchdacht ist die Bauweise, die dafür sorgt, dass sich Qualität sehen und jeden Tag erleben lässt – im Wohnklima, in der Nebenkostenabrechnung und im Werterhalt.





STEUERVORTEIL FÜR KAPITALANLEGER – 5 % SONDER-AFA MÖGL.[1]

Private Freibereiche, die durch ihre durchdachte Ausrichtung eine hohe Aufenthaltsqualität mit Blick ins Grüne bieten

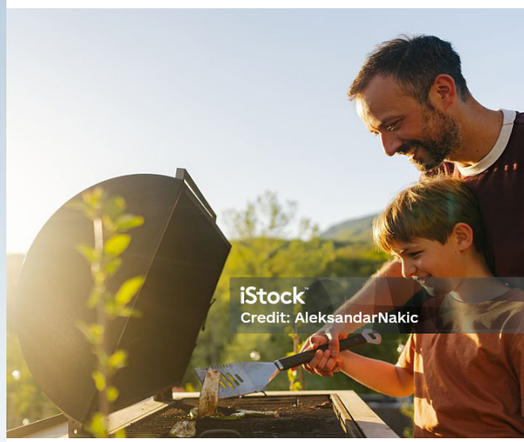
Massive Ziegelbauweise (Effizienzhaus 55 EE) mit leistungsstarken Dämmziegeln – deutlich höherer Schallschutz für mehr Ruhe sowie Basis für ein gesundes Wohnklima & optimiertes Heizen

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen & Photovoltaik auf dem Dach für nachhaltige, kostenschonende Wärme in jeder Wohnung und weniger Allgemeinstromkosten

Aufzug in jede Etage – barrierefrei und bequem bis zur eigenen Haustür in jedem Alter

Geschützter Spielplatz für die Hausgemeinschaft auf dem Grundstück

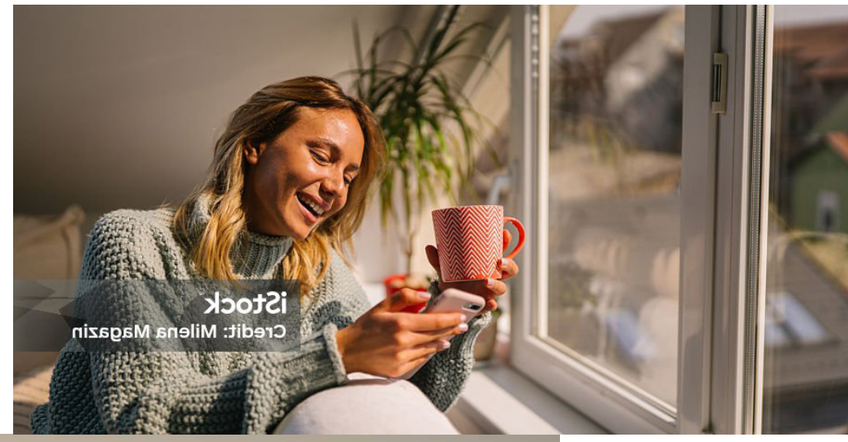
Überdachter Fahrradabstellplatz & hauseigene Tiefgarage mit einem extra breiten Einzelstellplatz je Wohnung[2] für Ankommen & Abfahren ohne Umwege



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.

ZEIT FÜR DAS BESONDERE.

Der Kaffee am Morgen bei sanftem Vogelgezwitscher. 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. Manche Wohnungen fühlen sich eben vom ersten Moment an richtig an – und prägen eine Wohnqualität, die bleibt und dauerhaften Wertbestand verspricht.



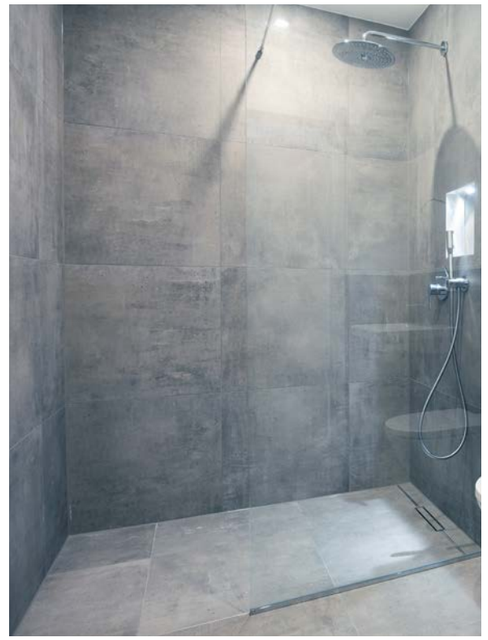




Die offenen, hellen Grundrisse schaffen den Rahmen für tagtägliches Wohlbefinden, fördern die eigene Handschrift und ermöglichen stete Anpassung an neue Entwicklungen, Ideen und Bedürfnisse.



Die Bäder machen mit ihrer hochwertigen Ausstattung aus Routinen Qualitätsmomente. Dazu lassen bodenebene Duschen und Badewannen in den Tageslicht-Hauptbädern täglich die Wahl – zwischen Rainshower-Erfrischung oder Wellness-Bad.





HARMONIE IM DETAIL.

Hohe Ausstattungsqualität zeigt sich vor allem am reibungslosen Funktionieren sämtlicher Details über einen langen Zeitraum hinweg –am leichtgängigen Öffnen der bis zur Strapazierfähigkeit des Parketts. Sie manifestiert sich in dem, was man selten bewusst wahrnimmt, das aber ausmacht, was Bestand hat: hoher Komfort, Flair und Behaglichkeit.











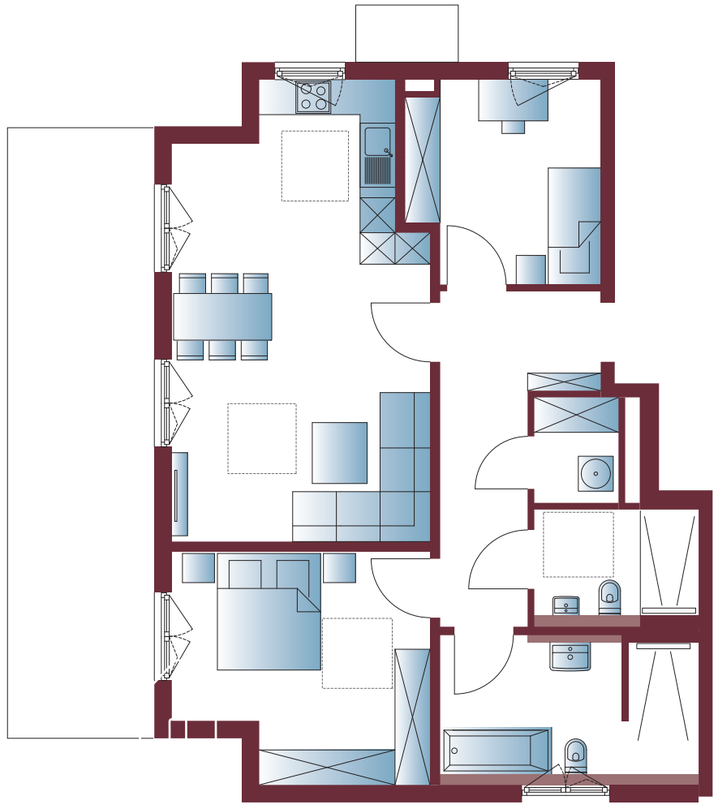
- Echtholzparket in Eiche Natur in allen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen (Feinsteinzeug) in verschiedenen Farben und Oberflächen
- Exklusive Sanitärausstattung der Marken Grohe und Villeroy & Boch
- Hochwertige, meist bodentiefe Alu-/Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung der Marke Internorm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

ZWEI ARTEN, UM RICHTIG ANZUKOMMEN.

› Wohnen ganz oben – mit pflege-leichten Balkonen

› Zuhause mit Terrasse und Garten-paradies

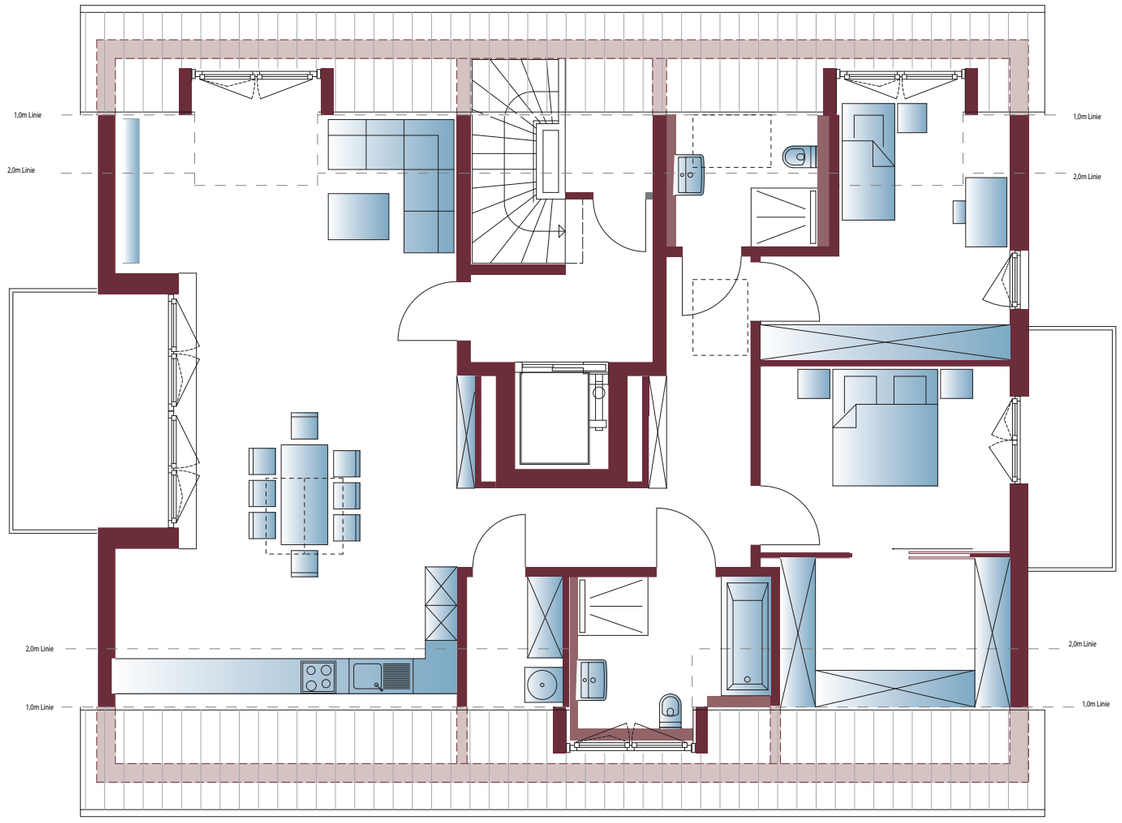
Erdgeschosswohnung (Nr. 2)



- Ebenerdiger, barrierefreier Wohngenuss
- Gemütliche Terrasse zum Entspannen
- Großer Privatgarten mit rd. 52 m2 Fläche
- Hauptbad mit Tageslicht, Badewanne & großzügiger Dusche
- Zusätzliches Duschbad
- Separater Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss



Dachgeschosswohnung (Nr. 5)



- Gaubenfenster für weniger direkte Sonnenein-strahlung & mehr Wohnfläche
- Zwei Balkone – sonnenverwöhnt & schattenspendend
- Smart-Home-fähige Klimaanlage bereits integriert
- Hauptbad mit Tageslicht, Badewanne & großzügiger Dusche
- Zusätzliches Duschbad
- Master-Schlafzimmer mit großer begehbare Ankleide



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 Einwohnern[1] – 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 Waldperlach[2]

RANG 1
Der Münchner Stadtbezirke mit den meisten Einwohnern[3]

+4,3 %
Mietpreisentwicklung bei Wohnungen in Waldperlach i. Vgl. Q2/2026 zu Q2/2025[4]





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



Lebensmittel Restaurant Arzt Schule Bus







SAGENHAFT PROFITIEREN.

Ob Supermarkt, Kita, Job oder Biergarten – alles, was näher liegt, lässt mehr Zeit für Erholung und Genuss. Rund um die Hegelstraße 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.

3-13 Minuten

Bushaltestelle & REWE, Kita & Grundschule
Spielplatz & Sportverein, Waldheimplatz Grünanlagen,
Beliebt – Biergarten Leiberheim & Volksbühne

5-12 Minuten

Gymnasium, Eisdiele
S-Bahnhof Neubiberg (S2 / S5)
MVZ St. Cosmas (Ärztehaus)
Landschaftspark Hachinger Tal

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

20 Minuten

zum Ostbahnhof München

BERATUNG & VERKAUF:

Simon Wirkert
Geschäftsführer und Prokurist
der Unternehmensgruppe Niedermaier Invest

Tel.: 08552 / 72397-85
Mobil: 0151 / 14125418
simon@niedermaier-invest.de
www.niedermaier-invest.de