



**PARKMÜHLE**  
MÜNCHEN



**EINE IMMOBILIE IN DER  
STADT ODER IM GRÜNEN?  
WARUM ENTSCHIEDEN,  
WENN BEIDES MÖGLICH IST?  
PARKMÜHLE MÜNCHEN -  
DIE PERFEKTE KOMBINATION.**

Ihre neue Immobilie befindet sich im Nord-Westen von München, unweit vom Allacher Lohe (Natur- und Landschaftsschutzgebiet), vom Erholungsgebiet Karslfelder See und vom so genannten Schwarzhölzl entfernt.



- > **SEHR GUTER OBJEKTZUSTAND**
- > **30 GROSSZÜGIGE WOHNUNGEN**
- > **BALKONE, LIFT, TIEFGARAGE**
- > **GREEN LIVING**

- > **PERFEKTE VERKEHRSANBINDUNG**
- > **AUSGEZEICHNETE INFRASTRUKTUR**
- > **NÄHE ZUR NATUR**
- > **TOLLES FREIZEITANGEBOT**

Das Objekt „Parkmühle München“ im Stadtteil Moosach überzeugt sowohl zur Kapitalanlage, als auch zum Eigennutz. 30 ansprechende Wohnungen mit einer Größe zwischen rund 45 und 75 qm stehen zum Verkauf. Alle Immobilien sind über einen zentralen Eingang, das Treppenhaus bzw. eine Liftanlage verbunden. Das Gebäude ist von einem großen Garten und anderen ansprechenden Mehrfamilienhäusern umgeben. Besonders die Lage besticht durch ihre Ruhe mitten in der Stadt. Die Eggmühler Straße – hier befindet sich die „Parkmühle“ – ist eine kleine Anliegerstraße, die zum Parken und Durchfahren im Schrittempo dient. Jede Immobilie verfügt über einen eigenen Balkon bzw. eine Loggia, einen Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Es handelt sich um 1- und 3-Zimmerwohnungen. Das 6-stöckige Haus samt Tiefgarage befindet sich in einem sehr guten Zustand. In der Vergangenheit waren die Eigentümer stets darauf bedacht, sämtliche Mängel umgehend zu beheben und laufend zu sanieren. Dafür war eigens eine kompetente Architektin beauftragt.





### **Makrolage München**

München ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Bayern und liegt im begehrten Süden von Deutschland. Mit einer Einwohnerzahl von ca. 1,5 Mio. Menschen ist München der zweitgrößte Beschäftigungsstandort Deutschlands und gilt zudem als wesentlicher Wirtschaftsstandort. Unternehmen wie z. B. Allianz AG, BMW AG, EADS Deutschland GmbH, General Electric, IBM Deutschland GmbH, Microsoft Deutschland GmbH, SAP AG oder die Siemens AG sind in der Landeshauptstadt vertreten. München genießt den Ruf als eine der führenden Buchverlagsstädte der Welt. Mit rund 20 Messen und 33.000 Ausstellern pro Jahr rangiert München unter den wichtigsten Messestädten der Bundesrepublik.

München ist durch einen fast durchgängigen Stadtautobahnring (A99) erschlossen, über den eine direkte und unkomplizierte Anreise und Abreise nach und von München gewährleistet wird. Für die Anreise mit der Bahn stehen in München drei Bahnhöfe zur Verfügung. Neben dem im Zentrum gelegenen Hauptbahnhof, über den München mit fast allen größeren deutschen Städten durch direkte ICE-Strecken verbunden ist, fahren sowohl vom Ostbahnhof als auch vom Bahnhof Pasing diverse Nah- und Fernverkehrszüge. Vom zweitgrößten Flughafen Deutschlands mit einem jährlichen Passagieraufkommen von ca. 44,6 Mio. Fluggästen, fahren im 10-Minuten-Takt S-Bahnen in die Innenstadt.



## MÜNCHEN IST LEBENSWERT

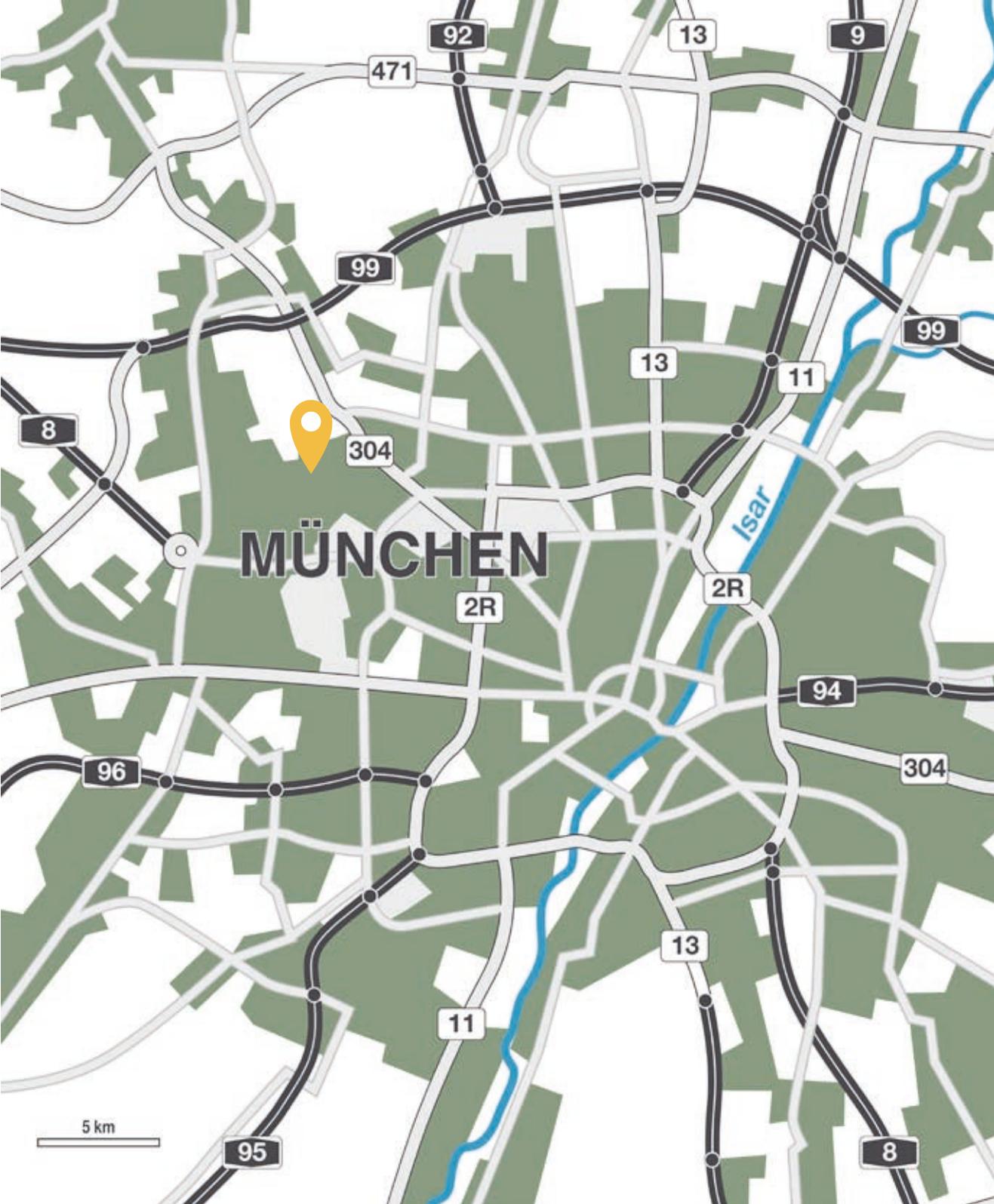
München bietet einen hohen Freizeitwert in Bezug auf Kultur, Fußball, Sehenswürdigkeiten, Events der Stadt (Oktoberfest) und in der Umgebung. München ist zudem eine überaus grüne Stadt mit zahlreichen Parks, wie z. B. dem Olympiapark, Schlosspark Nymphenburg oder dem Englischen Garten. Außerdem gibt es ansprechende und gerne genutzte Grünflächen entlang der Isar, welche in nur wenigen Schritten reichlich Erholung in den städtischen Alltag bringen.

Von der Landeshauptstadt können durch die gut ausgebauten Autobahnen und Bundesstraßen die Berge, zahlreiche Seen oder auch die Nachbarländer Österreich, Italien und Schweiz unkompliziert und schnell erreicht werden.



**„THOMAS WOLFE HATTE  
RECHT, ALS ER SAGTE,  
MÜNCHEN SEI ‚EIN DEUT-  
SCHER HIMMEL AUF ERDEN.‘**

Zitat: John Russell





## LAGE MÜNCHEN MOOSACH

Im Nordwesten der Stadt erstreckt sich der Stadtteil Moosach vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofgelände im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Mit der U3 Moosach und der U1 ist der Stadtteil mit zwei U-Bahnlinien erreichbar. S-Bahn, Straßenbahn und zahlreiche Buslinien fahren ebenfalls nach beziehungsweise durch Moosach.

### **Viel Kultur in Moosach**

Das kulturelle Zentrum des Stadtteils ist der St.-Martins-Platz mit dem Pelkovenschlüssel. Leben in Moosach, das bedeutet Leben zwischen Tradition und „Skyline“. Durch die Nähe zur City und die sehr gute Verkehrsanbindung ist Moosach ein Wohnviertel, welches sich immer größerer Beliebtheit erfreut. Neben markanten Gebäuden wie dem Uptown München, wird das Erscheinungsbild dieses Stadtteils von kleinen Reihen- und Einfamilienhäusern geprägt.

### **Ausgezeichnete Infrastruktur**

Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, gastronomische Einrichtungen und Restaurants sind in kurzer Laufdistanz erreichbar. Zur Naherholung oder sportlichen Betätigung grenzen in unmittelbarer Nähe der Olympiapark, der Nymphenburger Schlosspark sowie der Allacher Forst an. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die schnelle Verbindung zu den Autobahnen A8 und A9 sowie zum mittleren Ring unterstreichen die Vorteile dieses Standortes.

### **Gut zu wissen (für Kapitalanleger):**

Aufgrund des starken Wachstums von BMW als Arbeitgeber in München, insbesondere im angrenzenden Stadtteil Milbertshofen, profitiert die Lage stark von bonitätsstarken Mietinteressenten.



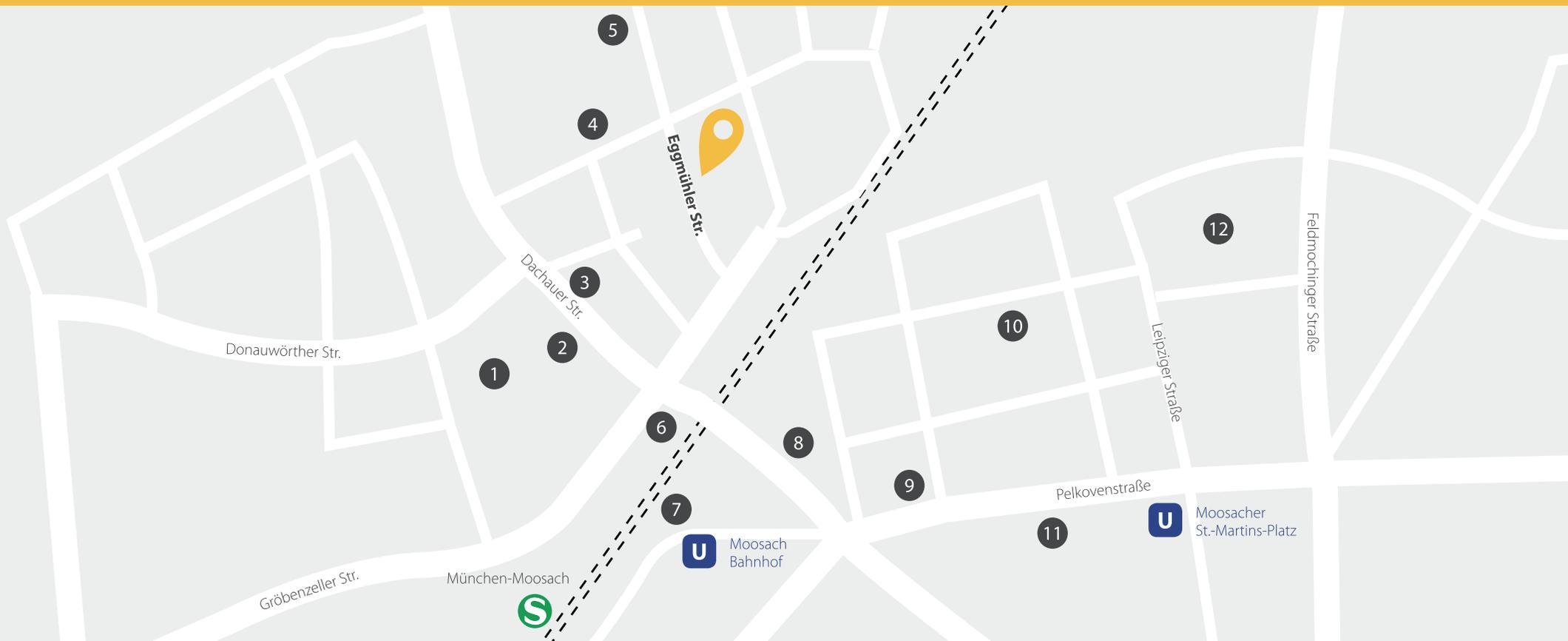


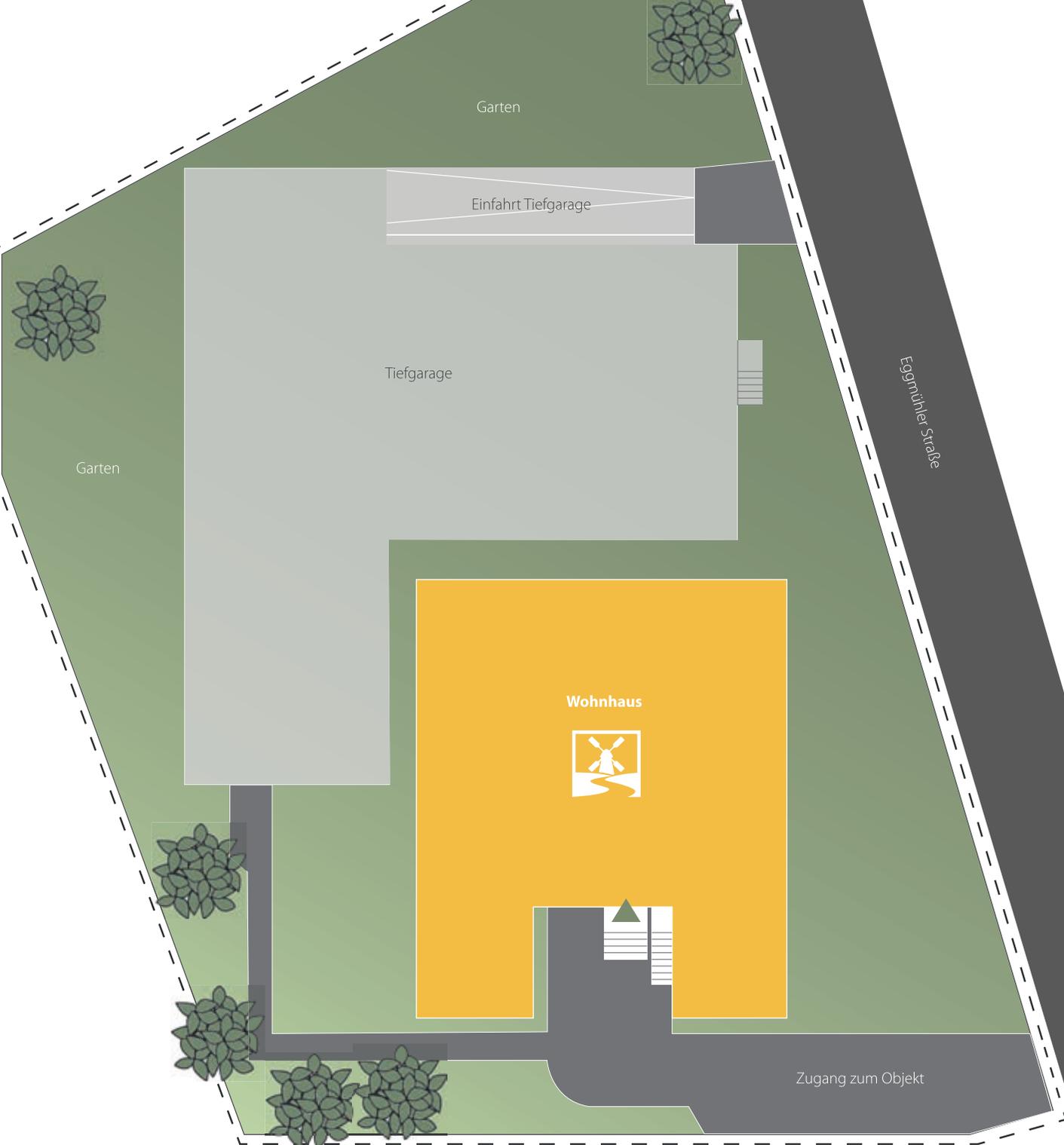
### Lage des Objekts - Eggmühler Str. 6

Das Mehrfamilienhaus „Parkmühle“ befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in der Eggmühler Str. 6. Alle Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft sind mit ansprechenden Grünflächen umgeben und durch gepflasterte, schmale Wege miteinander verbunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich natürlich (typisch Großstadt) alle Annehmlichkeiten, die für ein modernes Leben notwendig sind: Supermarkt, U-Bahn und Bushaltestelle, Bäcker, diverse Restaurants, Spielplätze, Schulen, KiTas etc.

### Legende Karte:

1. Polizeiinspektion Moosach
2. EDEKA Supermarkt
3. Bushaltestelle
4. staatl. Kindertagesstätte
5. Spielplatz
6. Restaurant, Bar & Grill
7. ALDI Supermarkt
8. Diverse Restaurants
9. Bon Apart Hotel
10. Spielplatz
11. Alte Pfarrkirche St. Martin
12. staatl. Gymnasium München-Moosach





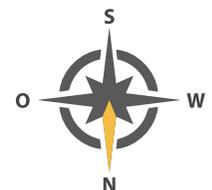
### Übersicht Objekt und Außenanlagen

Das Objekt „Parkmühle“ ist von einem ansprechenden Garten mit vielen alten Bäumen und Sträuchern umgeben. Unterhalb des Gartens befindet sich die Tiefgarage, welche ebenfalls über die Eggmühler Straße zu erreichen ist.

Der Hauseingang liegt auf der Nordseite, alle Balkone sind nach Süden oder Westen ausgerichtet. An das Grundstück grenzen verschiedene Nachbargebäude, ebenfalls Mehrfamilienhäuser, die auch mit entsprechenden Grünflächen umgeben sind.

### Legende Vogelperspektive:

-  Hauseingang
-  Grundstücksgrenze
-  Straße
-  Wohnhaus
-  Tiefgarage
-  Garten
-  Fußwege gepflastert





## DAS OBJEKT

Das voll unterkellerte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1973 in Massivbauweise errichtet. Das insgesamt 6-geschossige Gebäude verfügt über 30 Wohnungen mit einer Größe von 45 bis 75 qm, welche im Laufe der Jahre (bei Mieterwechsel) stetig saniert wurden. Die Grundstücksgröße beträgt 2.947 qm. Der Wohnungsmix im Objekt verteilt sich auf 24 großzügige 3-Zimmerwohnungen (ca. 75 qm Wohnfläche) und sechs 1-Zimmerwohnungen (ca. 45 qm Wohnfläche). Die Wohnungen verfügen alle über einen Balkon und ein Kelleranteil. Die Wohnanlage ist mit einem Lift ausgestattet.

Das Massivgebäude mit Flachdach und Ölzentralheizung ist ein solide errichteter Gebäudekomplex – ohne erkennbare substanzielle Schäden. Über die Jahre hinweg wurde viel Wert darauf gelegt, das Gebäude in einem dauerhaft ausgezeichneten Zustand zu halten. So wurde z. B. eine Architektin beauftragt, Schäden frühzeitig zu erkennen und sinnvolle Reparatur- bzw. Renovierungsarbeiten vorzuschlagen. Hierzu zählte bsp. die Erneuerung der Ölheizungsanlage 2017, die Integration einer Solaranlage zur Erzeugung von Warmwasser oder der Austausch von anfälligen Bestandteilen wie Wasserventilen oder ähnliches.



**GEMÜTLICH, MODERN,  
RENOVIERT, WOHLNICH.  
MIT BLICK INS GRÜNE  
UND SEHR RUHIG.**

## **RENOVIERUNGEN MIT MODERNER AUSSTATTUNG**

Bei jedem Mieterwechsel wurden die einzelnen Wohnungen von den ehemaligen Eigentümern sach- und zeitgemäß renoviert. Die Immobilien befinden sich in einem ansprechenden Zustand. Durch die Änderung der Fensterelemente im Wohnzimmer entstand eine den modernen Wohnansprüchen gerecht werdende Optik. Die großen Fenster, bringen viel Licht in die verschiedenen Immobilien, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre führt. Die durchdachten und gut aufgeteilten Grundrisse ermöglichen jedem Bewohner, persönliche Wohnideen umzusetzen. Die Bäder haben jeweils eine Badewanne oder Dusche; die großen Wohnungen verfügen zudem über ein separates WC.

### Renovierungsmaßnahmen in der Übersicht:

- Wohnungseingangstüren mit Spion und Türschliesser werden neu eingesetzt
- Das Treppenhaus erhält ein neues, freundliches Lichtkonzept
- Neuer Anstrich des Treppenhauses inklusive Geländer
- Neugestaltung des Eingangsbereiches mit großem Glasdach
- Anbringen von neuen Geländern

- Erneuerung des Pflasters im Eingangsbereich
- Abstellmöglichkeit für Fahrräder wird im Eingangsbereich geschaffen
- Moderne Briefkastenanlage wird montiert
- Am Eingang wird ein neues Klingeltableau installiert



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 1

## Grundriss ist identisch mit:

- > Wohnung 6 (1. OG)
- > Wohnung 11 (2. OG)
- > Wohnung 16 (3. OG)
- > Wohnung 21 (4. OG)
- > Wohnung 26 (5. OG)

## Lage Wohnung:



Wohnzimmer	21,61 qm
Schlafzimmer	12,32 qm
Kinderzimmer	12,32 qm
Küche	8,37 qm
Essecke	9,27 qm
Bad	4,20 qm
WC	2,22 qm
Flur	3,91 qm
Abstellraum	1,75 qm
Balkon (1/2)	2,39 qm

**Gesamt\*** 76,02 qm

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 2

## Grundriss ist identisch mit:

- > Wohnung 7 (1. OG)
- > Wohnung 12 (2. OG)
- > Wohnung 17 (3. OG)
- > Wohnung 22 (4. OG)
- > Wohnung 23 (5. OG)

## Lage Wohnung:



Wohnzimmer	19,06 qm
Schlafzimmer	12,32 qm
Kinderzimmer	12,32 qm
Küche	7,78 qm
Essecke	5,25 qm
Bad	4,20 qm
WC	2,05 qm
Abstellraum	1,64 qm
Diele	2,54 qm
Flur	7,75 qm
Balkon (1/2)	2,39 qm

**Gesamt\*** 75,01 qm

\*abzüglich 3 % Putz

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 3

## Grundriss ist identisch mit:

- > Wohnung 8 (1. OG)
- > Wohnung 13 (2. OG)
- > Wohnung 18 (3. OG)
- > Wohnung 23 (4. OG)
- > Wohnung 28 (5. OG)

## Lage Wohnung:



Wohn-/Schlafzimmer	28,23 qm
Kochnische	5,09 qm
Bad	5,08 qm
Diele	5,39 qm
Loggia	2,07 qm

**Gesamt\*** 45,67qm

\*abzüglich 3 % Putz

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 4

## Grundriss ist identisch mit:

- > Wohnung 9 (1. OG)
- > Wohnung 14 (2. OG)
- > Wohnung 19 (3. OG)
- > Wohnung 24 (4. OG)
- > Wohnung 29 (5. OG)

## Lage Wohnung:



Wohnzimmer	19,86 qm
Schlafzimmer	12,32 qm
Kinderzimmer	12,32 qm
Küche	8,37 qm
Essecke	9,27 qm
Bad	4,20 qm
WC	2,22 qm
Flur	3,91 qm
Abstellraum	1,75 qm
Balkon (1/2)	2,39 qm

**Gesamt\*** 74,27 qm

\*abzüglich 3 % Putz

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG 5

## Grundriss ist identisch mit:

- > Wohnung 10 (1. OG)
- > Wohnung 15 (2. OG)
- > Wohnung 20 (3. OG)
- > Wohnung 25 (4. OG)
- > Wohnung 30 (5. OG)

## Lage Wohnung:



Wohnzimmer	20,07 qm
Schlafzimmer	12,32 qm
Kinderzimmer	12,32 qm
Küche	7,78 qm
Essecke	5,25 qm
Bad	4,20 qm
WC	2,05 qm
Abstellraum	1,64 qm
Diele	2,54 qm
Flur	7,75 qm
Balkon (1/2)	2,39 qm

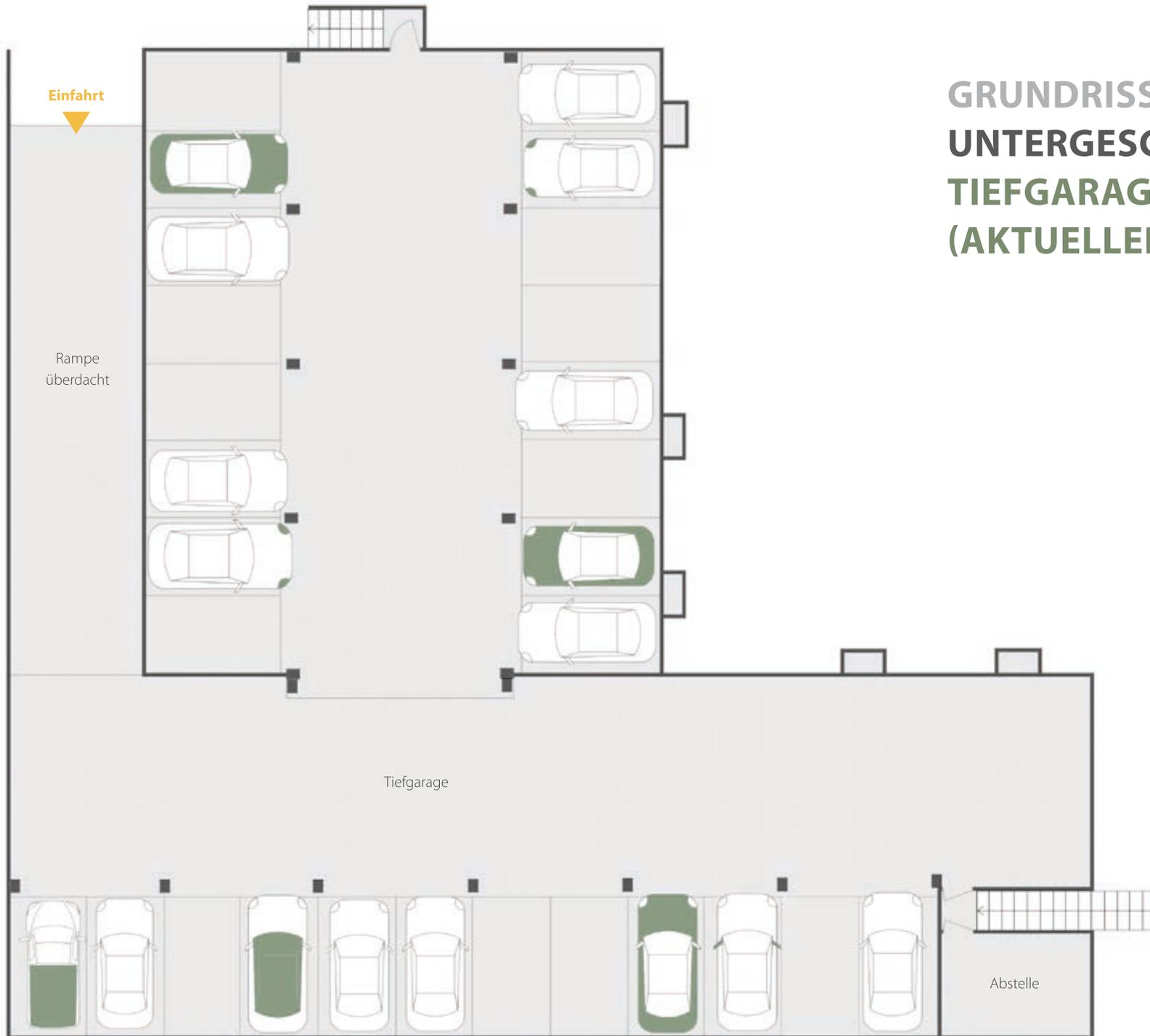
**Gesamt\*** 76,02 qm

\*abzüglich 3 % Putz



**GRUNDRISS**  
**UNTERGESCHOSS**  
**KELLER**





**GRUNDRISS  
UNTERGESCHOSS  
TIEFGARAGE  
(AKTUELLER ZUSTAND)**

# RECHTLICHES CHANCEN & RISIKEN

## 1. Allgemeines

Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

## 2. Wertzuwachs

Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

## 3. Fungibilität

Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

## 4. Steuerliche Risiken

Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen. Es erfolgte weder eine steuerliche Beratung seitens des Herausgebers, noch kann eine Haftung für den Eintritt steuerlicher Vergünstigungen übernommen werden.

## 5. Finanzierung

Der Bauherr überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber. Die Finanzierung der erworbenen Immobilie ist Gegenstand eines eigenen Vertragsverhältnisses des Erwerbers mit der Bank. Dieses wird nicht vom Herausgeber vermittelt.

## 6. Hausverwaltung

Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung von Zwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumahlen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

### Bauherr und Herausgeber des Prospektes:

Atrium Wohnbau GmbH & Co. KG  
Kapellstrasse 5  
86609 Donauwörth  
[www.wertachpark.de](http://www.wertachpark.de)

### Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann aufgrund von eventuellen Druck- oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde aufgrund der eingereichten Eingabeplanung erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung aufgrund geänderter, behördlicher Genehmigung, insbesondere in Bezug auf Farbgebung, die Lage der Fenster, Größe und Umfang der Gärten und des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums, kann keine Gewähr übernommen werden.

### Hinweis:

Die im Prospekt dargestellten 3D-Bilder sind nur beispielhafte Bilder und stellen nicht die reale Umsetzung des Bauprojektes dar, das Gleiche gilt für die dargestellten Farbgebungen des Bauprojektes.

### Version Exposé:

Nur die in diesem Exposé genannten Angaben sind korrekt und verbindlich. Daten zuvor ausgegebener Exposés verlieren ihre Gültigkeit.



