

Neues von Gruber



IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

Der örtliche Wohnungsmarkt

Die langjährige Entwicklung setzt sich fort: München wächst schnell, boomt weiterhin und hat auch international eine hohe Anziehungskraft. Mit niedriger Arbeitslosigkeit, guten Verdienstmöglichkeiten, einer ausgezeichneten Infrastruktur und mannigfaltigen Freizeitmöglichkeiten lockt die Landeshauptstadt weiterhin viele Menschen an.

Nach aktuellem Demografiebericht wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 200.000 wachsen, auf dann 1,65 Mio. Die Stadtplanung müsste dazu 150.000 neue Wohnungen vorsehen. Realistisch sind jedoch höchstens 24.000.

Kein Wunder also, dass die Preise für Bauland enorm gestiegen sind - allein im vergangenen Jahr im Durchschnitt um 20 %.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt stellt sich ebenfalls kritisch dar: Während die Mieten für Bestandswohnungen ungebremst steigen, verharren die Neuangebotsmieten seit einiger auf hohem Niveau.

Stadtviertel	Fakten: Wohnungsmarkt		Angebotspreise und -mieten	
	Wohnung Bestand	Veränderung zum Vorjahr	Wohnung Bestand	Veränderung zum Vorjahr
Neuhausen	4471 €	13,2 %	13,06 €	4,9 %
Nymphenburg	4182 €	12,1 %	13,09 €	4,4 %
Obermenzing	3784 €	10,6 %	12,00 €	4,4 %
Pasing	3611 €	12,2 %	11,66 €	4,9 %
Aubing	2970 €	9,4 %	10,63 €	3,7 %

Quelle:
Landeshauptstadt
München

Verhältnismäßig bezahlbar erscheinen die Preise noch in den o.g. Stadtteilen. Auch weichen viele Münchner zum Stadtrand aus, wo ideale Wohnlagen mit einer guten Verkehrslage gefunden werden. Für alle gilt jedoch: Teurer oder weiter weg.

Hier in Neupasing entstehen demnächst auf dem 34 Hektar großen Gelände, das an der Westseite an den Nymphenburger Schloßpark grenzt, bis zu 2.400 Wohnungen für fast 5.000 Einwohner. Dazu eine Grundschule mit Sporthalle, eine Kita, eine 6.000 qm große Jugendspielfläche, fünf Hektar öffentliche Grünflächen und 5.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen.



Das Projekt stellt nach Arnulfpark, Hirschgarten und Schlossviertel den letzten von vier Abschnitten der zentralen Bahnflächen dar, welche die Stadt zu Wohnraum umgestaltet.

Foto: Palais Mai



Aus 13 Entwürfen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs prämierte die Jury den von Palais Mai, der u.a. großzügige Freiräume für die Wohnhäuser und natürliche Aufschüttungen als Lärmschutz vorsieht, die sich ideal in die Landschaft einfügen.

Vier aktuelle Beispiele

Entdecken Sie, was zu Ihnen passen könnte! Details zu diesen sowie allen anderen derzeit angebotenen Objekten finden Sie unter www.gruber-immobilien.de.

Nach Anmeldung im kostenfreien Mitgliederbereich haben Sie direkten Zugang zu allen Exposés mit Grundriss, Adresse und ausführlichen Informationen.

Kleine, uneinsehbare und top ausgestattete Gartenwohnung mit separatem Hauseingang

Großzügige und stylish geschnittene 2 Zi. Whg. mit ca. 70 m² Wfl. auf 2 Ebenen und eigenem Hauseingang, kompl. und hochwertiger EBK, moderne Badkeramik, Gäste-WC, Wendeltreppe, Garage (€ 8.500,-)
€ 257.500,-



Baugrundstück für MFH bis ca. 400 m² Wohnfläche in Obermenzing

Hier bieten wir ein ca. 520 m² großes Grundstück mit einem EFH auf Abriss zur Bebauung mit einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus an. Laut Baubehörde ist eine Bebaubarkeit mit einem Baukörper von 13 x 14,5 m realisierbar.

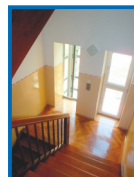


€ 1.090.000,-

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit perfekter MVV-Anbindung - Kapitalanlage -

Gepflegte, vermietete (mtl. Mieteinn. € 950,-/kalt, mtl. Wohngeld € 330,-), in 2013 modernisierte 4-Zi. Whg. im EG, ca. 98 m², Wohnküche, Keller, kürzlich erneuertes Dach, neue Heizungsanlage

€ 345.000,-



3-Zimmer Altbau-Wohnung mit Balkon/Freisitz

Pfiffige, ruhige Altbauwhg. in guter, ruhiger Lage, Wfl. ca. 88 m², kürzlich saniert und mit Fischgrätenparkett ausgestattet, neues Bad und getrenntes WC

€ 440.800,-



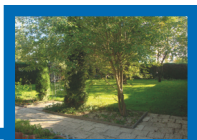
Sie suchen etwas ganz Bestimmtes und haben bereits recht konkrete Vorstellungen? Wir werden Ihnen gerne und ausschließlich seriöse Objekte präsentieren, die auf Herz und Nieren geprüft wurden und in eine engere Wahl kommen.

Kürzlich abgewickelt

Die hier gezeigten Beispiele aus der Nachbarschaft kommen Ihnen vielleicht bekannt vor. Ob klein oder groß, einfach oder exklusiv: Wir sind mit allen Typen sehr vertraut und haben uns ganz konsequent nicht nur auf spezielle Objekte festgelegt.



Mit Blick ins Grüne orientierte 2-Zi.-55 m² Whg. in Obermenzing, ruhige Südlage, Süd-Balkon, Garage. Die Whg. wurde von unseren Handwerksfirmen umfangreich renoviert.



Top renoviertes 3-Familienhaus (12 Zi.) mit großem Südgarten ca. 800 m², ideal als Generationenhaus, Wohnen u. Arbeiten (fast 370 m²) oder Investment



Alpenblick und Blick über München: große Dachterrassenwhg. in stilvollem Altbau, neu ausgeb. Dachgeschoss mit Lift, großzügige Süd-Terrasse, hochwertige Ausstattung auf 120 m² Wfl.



Ruhige 3-Zi. 72 m² DG-Whg. in Obermenzing, pfiffiger Grundriss, West-Balkon, in kl. gehobener Wohnanlage in Villenlage, ideale Kapitalanlage

Renovierungen, Restaurierungen und Modernisierungen lassen wir als GIH Gruber Immobilien- Hausverwaltung GmbH seit vielen Jahren von zuverlässigen Partnerfirmen im Handwerk durchführen. Sie können sich auf nachhaltige Qualität verlassen.

Was wir suchen

Immobilien und Grundstücke sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt sehr gefragt, da die Zinsen extrem niedrig und das Kaufinteresse - besonders von vorgemerkten Kunden - hoch sind. Daher können wir sogar eine schnelle Abwicklung versprechen.

Lassen Sie uns ein unverbindliches Erstgespräch führen, damit Sie herausfinden können, ob wir der richtige Partner für Sie sind.

Warum zu uns?

In der Immobilienbranche sind wir seit 1988 zu Hause und unser Büro am Nymphenbad in Obermenzing finden Sie hier seit über 16 Jahren. Mit der unmittelbaren Umgebung fühlen wir uns besonders verbunden und daher steigern wir kontinuierlich unseren Bekanntheitsgrad in diesem Gebiet.

Sie erwarten eine persönliche Betreuung, großes Engagement und eine kompetente Beratung, die für uns selbstverständlich sind. Wir arbeiten zuverlässig, ehrlich und diskret. Und dass wir auch nach Abschluss einer Aufgabe noch gerne für Sie da sind, ist selbstverständlich.

Bei unserer Tätigkeit als Hausverwalter sind wir für Erhalt und Pflege diverser Objekte verantwortlich und gewinnen dadurch ständig an Erfahrung, von der Sie profitieren.

Sie haben allen Grund, sich bei uns wohl zu fühlen, denn Sie können sich auf uns verlassen - das ist Ehrensache, und dazu verpflichtet wir uns.

Sicher: Die Ansprüche, die der Markt an Immobilienprofis stellt, wachsen stetig. Hohe Kompetenz ist gefordert und muss nicht zuletzt durch langjährige Beobachtung, hohe Einsatzbereitschaft und Zuverlässigkeit ergänzt werden.

Wir fühlen uns verpflichtet, diesen Anforderungen mit einer konzentrierten und zielbewussten Vorgehensweise gerecht zu werden. Loyalität und Diskretion sind dabei selbstverständlich.

Fair: Realistische Einschätzungen und marktgerechte Beurteilungen sollen Sie vor finanziellen Verlusten wegen mangelndem Know-how bewahren. Dazu sind wir da.

Realistisch: Ihre Wünsche und Ziele konkret und lückenlos auszuarbeiten steht am Beginn einer Zusammenarbeit. Ihr Anforderungsprofil zusammen mit unseren örtlichen Marktkenntnissen und unserer Tätigkeit als Hausverwalter helfen sehr, diese zu erfüllen.

Schnell: Auf unterschiedlichen Wegen erreichen wir die größtmögliche Anzahl von Interessenten: neben Objektflyern bietet unsere Homepage vollständige Exposés für Interessierte und aktuelle Bewerbungsstände für Verkäufer. Vorgemerkte Kunden werden natürlich unverzüglich kontaktiert.

Zu unserem Maklerservice gehört die komplette Vermarktung eines Objektes bis hin zur Übergabe sowie Immobilienbewertungen, Kauf- und Mietpreisanalysen, Vertragsbelange, Hilfe bei der Finanzierung u.v.m.



Stefan Gruber

Partner und Mitgliedschaften

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) ist der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.. Er ist im Jahre 2004 aus dem RDM (Ring deutscher Makler) und dem VDM (Verband deutscher Makler) hervorgegangen.

Er vertritt die Interessen aller am Immobilienmarkt beteiligten Unternehmen sowie die der Verbraucher.

Im Internet unter www.ivd.net können Sie sich ausführlich informieren sowie weitere Services in Anspruch nehmen.

Unsere Firma - die **Gruber Immobilien - Hausverwaltung, Inh. Stefan Gruber e. Kfm.** - ist selbstverständlich Mitglied im IVD und nutzt seine Möglichkeiten zur Gewinnung aktueller Marktdaten, Maßnahmen zur Fortbildung usw. und ist mit ihm in ständigem Austausch.

Die **GIH Gruber Immobilien - Hausverwaltung GmbH** ist außerdem Mitglied im **VDIV-Bayern e.V.**, dem Verband der



Immobilienverwalter in Bayern. Als ältester Verwalterverband in Deutschland bezweckt der Landesverband die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der Immobilienverwalter und der mit ihnen verbundenen Unternehmen gegenüber Wirtschaft und Politik. Weiterführendes unter www.immobilienvorwalter-bayern.de.

Mitglieder in anerkannten Verbänden genießen in der Öffentlichkeit einen hohen Vertrauensvorschuss. Diesem werden wir gerecht - das ist versprochen!



Gruber IMMOBILIEN HAUSVERWALTUNG

81245 München-Obermenzing
Am Nymphenbad 14
www.gruber-immobilien.de
info@gruber-immobilien.de

Tel. 089 / 821 11 41
Fax 089 / 821 18 44
Hausverwaltung
Tel. 089 / 834 12 66