

WIN TRICH

42





DIE LEBENSWERTESTE STADT EUROPAS

München



THE MOST LIVABLE
CITY IN EUROPE:
Munich

EDITORIAL

Wir nehmen uns immer ausreichend für unsere Planungsphase Zeit damit wir jede Wohnung, jeden Grundriss auf die beste Nutzbarkeit hin optimiert haben. Somit entstehen immer beeindruckende Immobilienprojekte. edira vereint viele Räume und Möglichkeiten auf kleinem Wohnraum. Mit unserem Gesamtkonzept bis hin zur Vermietung und eigenem Design heben wir uns vom Markt ab. Wir schaffen damit Wohnungen, die großartige und nachhaltige Werte für die Eigentümer und deren Mieter darstellen werden.



Ihr Daniel Salchegger,
verantwortlicher Projektmanager

EDITORIAL

We always allow sufficient time for our planning phase to optimize each apartment and floor plan for maximum usability. This approach consistently results in impressive real estate projects. Edira combines multiple spaces and possibilities within compact living areas. With our comprehensive concept, unique design, and leasing approach, we stand out in the market. In doing so, we create apartments that will provide exceptional, sustainable value for both owners and tenants.

Your Daniel Salchegger
Responsible Project Manager

HERZLICH WILLKOMMEN



zu unserem innovativen Immobilienprojekt in München!

Die edira Gruppe freut sich, Ihnen eine einzigartige Wohnmöglichkeit in der pulsierenden Stadt an der Isar präsentieren zu dürfen. Unser Projekt zeichnet sich durch modernste Architektur, fortschrittliche Technologie und nachhaltige Lösungen aus. Unsere Wohnungen sind so konzipiert, dass sie maximale Funktionalität und Komfort bieten, ohne dabei an Ästhetik einzubüßen. Die durchdachten Grundrisse und großen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einladen.

A WARM WELCOME



to our innovative real estate project in Munich!

edira group is pleased to present you with a unique residential opportunity in the vibrant city on the Isar River. Our project features state-of-the-art architecture, advanced technology and sustainable solutions. Our flats are designed to offer maximum functionality and comfort without sacrificing aesthetics. The well thought-out floor plans and large window fronts create a bright and friendly atmosphere that invites you to feel at home.

HIGHLIGHTS

01

Smarte Studio-Wohnungen in einer kleinen Wohnanlage.

Smart studio flats in a small residential complex.

02

Modernste Haustechnik und noch dazu upgradefähig.

The building services are the most modern and also upgradeable.

03

Eine digitale Schließanlage - nur ein Schlüssel für alle Türen.

A digital locking system - only one key for all doors.

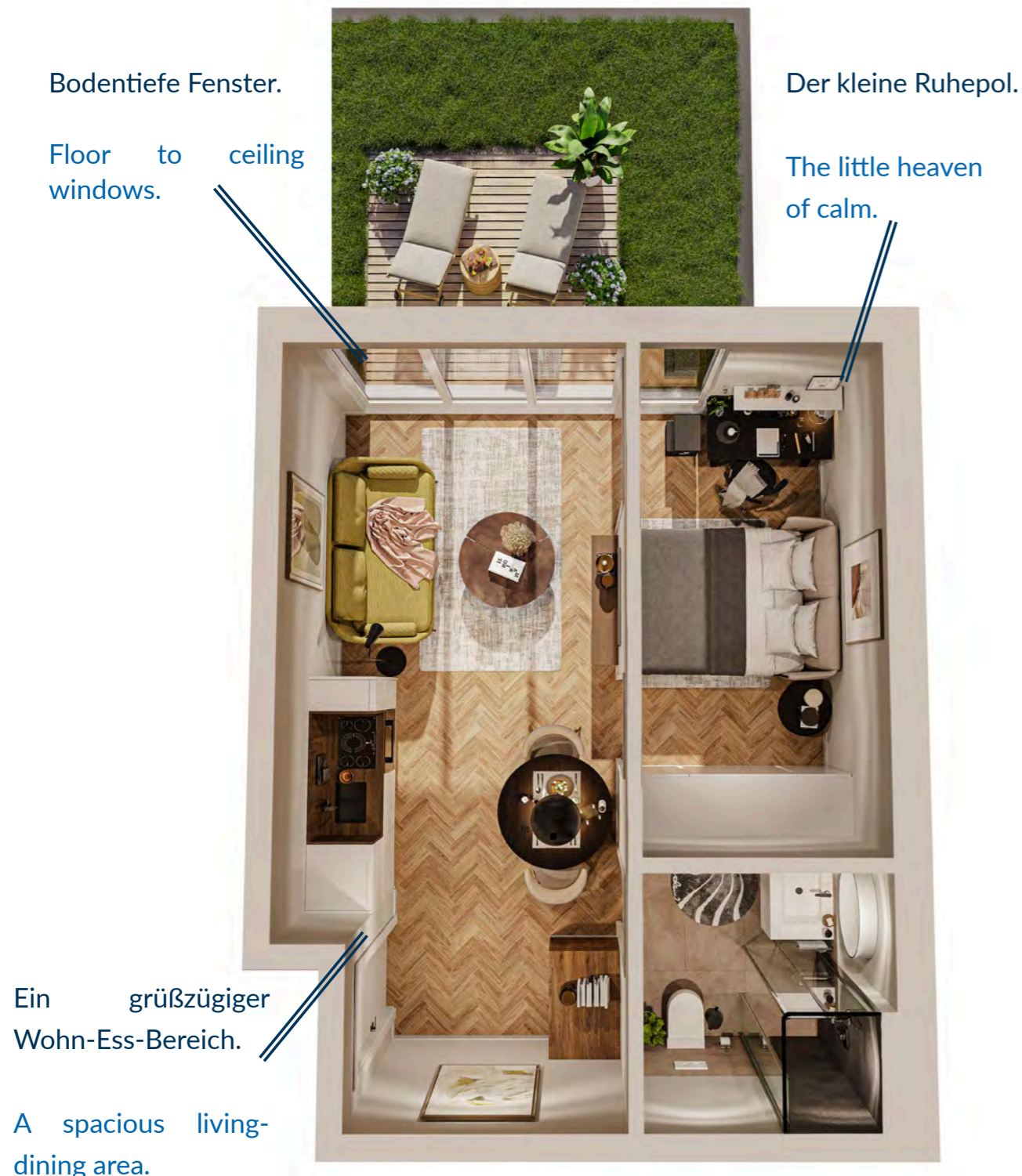
04

Nachhaltiges Vermietungskonzept über 5-10 Jahre.

Sustainable rental concept over a 5-10 year period



STUDIO CLASSIC STYLE



KEY FEATURES

01

Bodentiefe Fenster

Im Erdgeschoss sogar mit einer Terrasse und einem Gartenanteil.

Floor-to-ceiling windows

On the ground floor even with a terrace and a garden sec-

02

Eine komplette Küche

Hochwertige Geräte, für mehr Freude am Kochen.

A complete kitchen

High quality appliances, for more cooking pleasure.

03

Raumhohe Schränke

Für eine optimale Raumnutzung.

Floor-to-ceiling cabinets

for optimal use of space.

04

Edle Hölzer & helle Farben

Für eine entspannte Raumatmosphäre.

Fine woods & light colours

that gives a calm and inviting atmosphere.

WINTRICH42

Funktionell designte Grundrisse auf 30 bis 100 m², eine maßgeschneiderte Ausstattung mit getrenntem Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich. Das sorgt für eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Im Untergeschoss werden neben Keller-, Abstell- und Haustechnikflächen noch 22 Stellplätze im Duplexverfahren verfügbar sein.

München-Moosach vereint urbanes Leben mit entspannter, grüner Umgebung und bietet eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten. Durch die exzellente Anbindung an die Innenstadt, das Olympia-Einkaufszentrum und nahegelegene Parks wie den Olympiapark ist Moosach ideal für Menschen, die zentrales Wohnen und Natur verbinden möchten. Das Viertel punktet mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und einer ruhigen Wohnatmosphäre – perfekt für Familien, Berufstätige und Senioren.

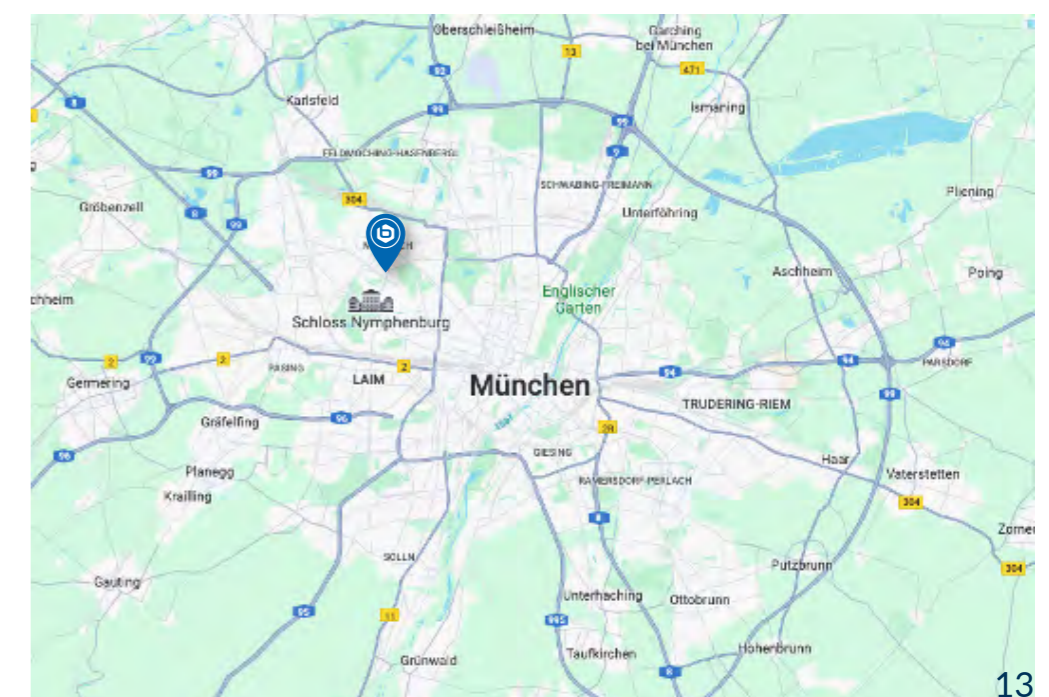
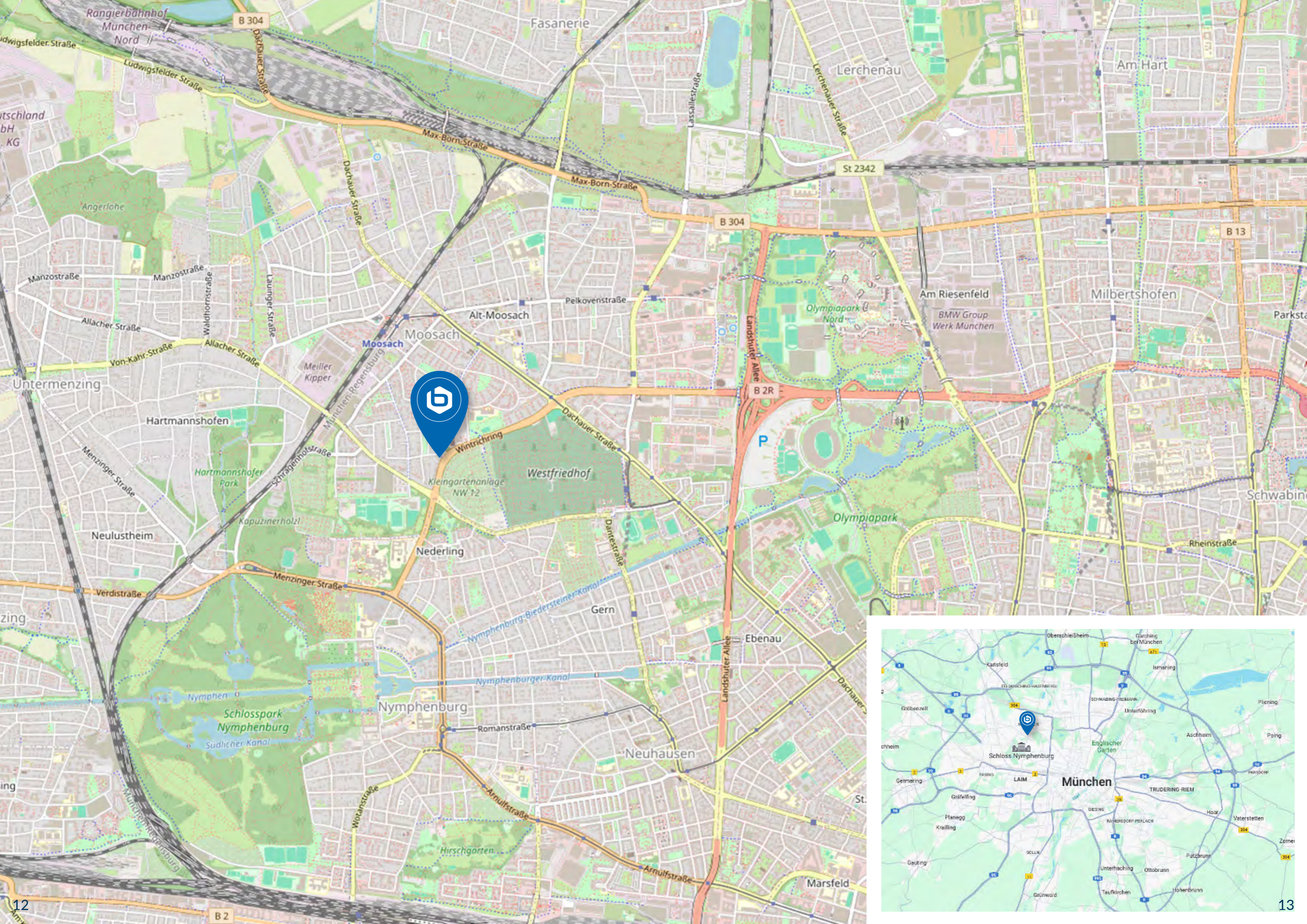


WINTRICH42



Functionally designed layouts range from 30 to 100 m², featuring a tailored interior with separate living, sleeping, and work areas that create a unique sense of comfort. In the basement, there will be 22 parking spaces available in a duplex system, along with storage, utility, and technical spaces.

Munich-Moosach combines urban living with a relaxed, green environment and offers a variety of housing options. With excellent connections to the city center, the Olympia Shopping Center, and nearby parks such as the Olympic Park, Moosach is ideal for those seeking a balance between city life and nature. The neighborhood boasts shopping options, cafés, and a peaceful residential atmosphere—perfect for families, professionals, and seniors alike.



DIE ZUKUNFT DES WOHNENS.

Wohnen wird sich in den nächsten Jahren weiter verändern und dabei auch neue Formen des Wohnens hervorbringen. Eine davon sind smarte Apartments. Diese kompakten Wohnungen haben eine Größe von etwas mehr als 30 Quadratmetern und sind besonders geeignet für Menschen, die in urbanen Zentren wohnen möchten und aktuell wenig Platz benötigen. Dieses Konzept bietet hochqualifizierten Fachkräften, die vorübergehend in München leben wollen eine günstige und platzsparende Alternative zu traditionellen Wohnungen. Ganz nebenbei entspannen diese Wohnformen.

THE FUTURE OF HOUSING

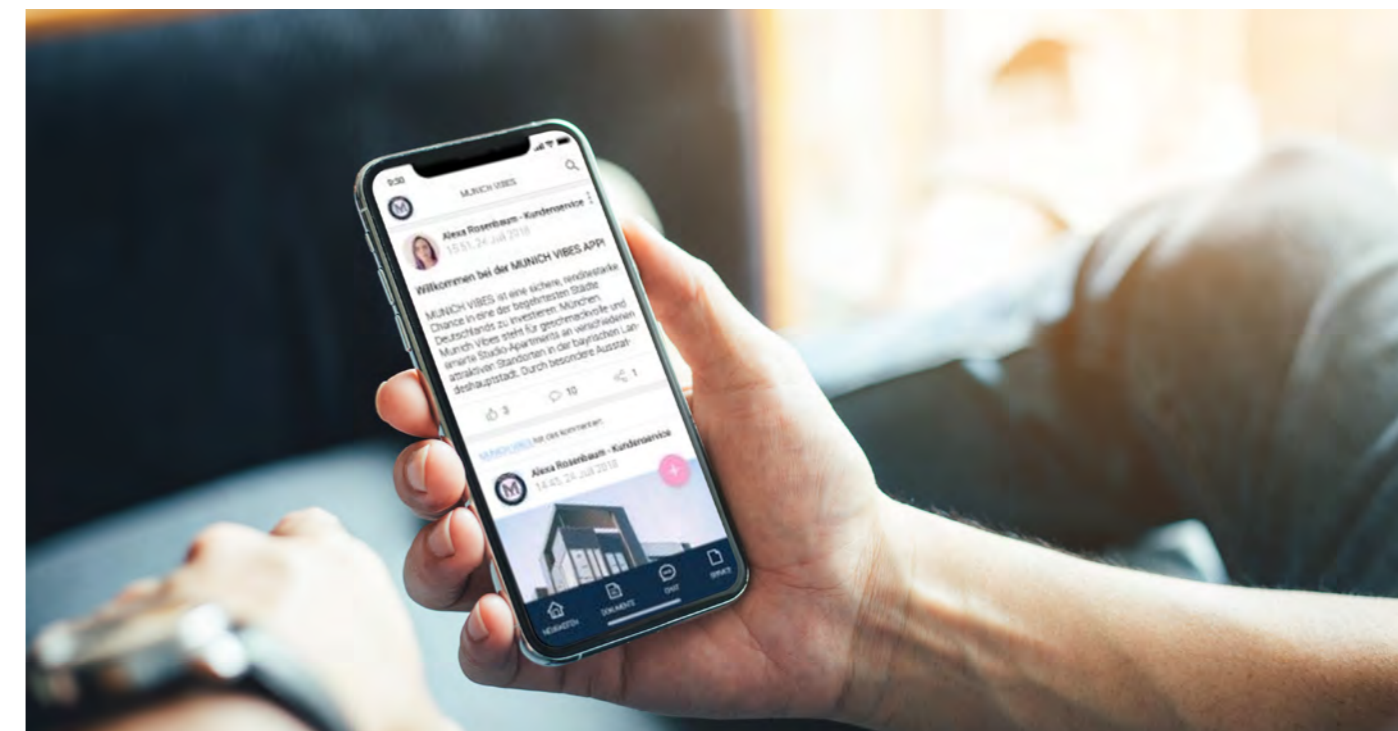
Housing will change over the next few years, and in the process, new forms of living will emerge. One of these is smart flats. These compact flats have a size of just over 30 square metres and are particularly suitable for people who want to live in urban centres and currently need little space. This concept offers highly qualified young professionals who want to live temporarily in Munich a cheap and space-saving alternative to traditional flats. Incidentally, these forms of housing also ease the housing shortage in Munich.



SMART HOME

Die Wohnanlagen sind alle ausgestattet mit einem Smartkey von Assa Abloy, einem führenden Hersteller. Der Schlüssel ist bei Verlust einfach zu sperren und mit einem Rechtemanagement sperrt ein Schlüssel alle berechtigten Türen. Stets frische Luft, auch bei geschlossenem Fenster, mittels biologischer Fensterfalzlüftung. Selbst während eines mehrwöchigen Urlaubes, ist die Wohnung so immer gelüftet. Dazu kommen weitere Dienste wie E-Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und natürlich eine Videosprechanlage, die über ein Mobiltelefon angesteuert werden kann.

The residential complexes are all equipped with a Smartkey by Assa Abloy, a leading manufacturer. If lost, the key can be easily deactivated, and with access management, a single key can unlock all authorized doors. Fresh air is maintained even with closed windows, thanks to a biological window rebate ventilation system, keeping the apartment ventilated – even during extended vacations. Additional amenities include electric charging stations in the underground garage and a video intercom system that can be accessed via mobile phone.



LAUFENDE PROJEKTE

AKTUELLE PROJEKTE

edira wurde erst 2016 gegründet. Das erste Projekt Stümpfling5 wurde mit einer Investmentgruppe im Februar 2023 fertiggestellt.

CURRENT PROJECTS

edira group was only founded in 2016. The first project, Stümpfling5, was completed with an investment group in February 2023.



1
Stümpfling5
 München-Perlach
 Neubau von 22 Wohnungen
 komplett ausverkauft
 Bezugsfertigkeit 03/2023
 Baustatus: Vermietet



2
Kiefern25
 München-Perlach
 Neubau von 19 Wohnungen
 18/19 verkauft
 Bezugsfertigkeit seit 11/2023
 Status: 70% bezogen & vermietet



3
Herbig33
 München-Untermenzing
 Neubau von 14 Wohnungen
 komplett verkauft
 Bezugsfertigkeit Q3 / 2024
 Baustatus: Innenausbau



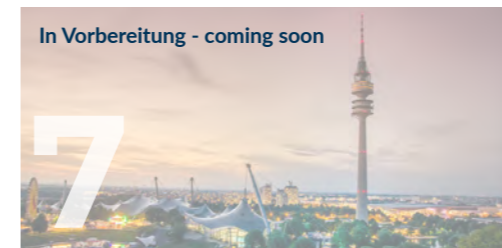
4
Herbig31
 München-Untermenzing
 Neubau von 13 Wohnungen
 7 von 13 Wohnungen verkauft
 Baustatus: Kellerdecke fertig



5
Herbig99
 München-Untermenzing
 Neubau von 13 Wohnungen
 komplett verkauft
 Bezugsfertigkeit Q4 / 2024
 Baustatus: Innenausbau begonnen



6
Balan234
 München-Perlach
 Neubau von 21 Wohnungen
 Verkauf gestartet
 4/21 verkauft
 Baustatus: Baugrube



7
Theo25
 München-Untermenzing
 Neubau von 12 Wohnungen
 Verkaufsstart Q1 / 2025
 Baugenehmigung liegt vor



8
Bodenschneid1
 München-Perlach
 Neubau von 18 Wohnungen
 Verkaufsstart Q4 / 2024
 Baugenehmigung erfolgt



9
Wintrich42
 München-Moosach
 Neubau von 22 Wohnungen
 Verkaufsstart Q4 / 2024
 Bauvorbescheid erhalten

EDIRA VOLLPAKET

Mit dem Vollpaket haben Sie höchste Sicherheit. Sie haben mit dem Bewohner der Wohnung nichts zu tun. Das gesamte Vermietungsrisiko liegt bei uns, genauso wie das Risiko eines Leerstands.

The full package is the highest safety for you. Nothing to do with the resident of the apartment you have. The entire rental risk is our own, as well as the risk of vacancy

EDIRA VOLLPAKET

Wir sind Ihr Mieter

EDIRA FULL PACKAGE

We are the tenant

1. Vertrag
1. Contract
2. Mietrisiko
2. Risk
3. Management
3. Management
4. Gewährleistung/
Garantie
4. Warranty

Bei dem Vollpaket schließen Sie den Mietvertrag direkt mit uns. Wir sind damit Ihr Mieter für die nächsten 5-10 Jahre, mit Verlängerungsoption.

About the full package, we are the tenant and responsible for the next period 5-10 years.

Als direkter Mieter übernehmen wir das gesamte Vermietungsrisiko, inkl. Leerstand, Zahlungsausfällen bei Mietern, etc.

As your tenant, we take over the risk of empyness and payment default from the end tenant.

Sämtliche Aufgaben rund um Vermietung und Verwaltung übernehmen wir für Sie. Jeglicher Kontakt mit dem Mieter findet nur über uns statt. Der Mieter erhält keinerlei Kenntnis über die tatsächliche Eigentümerschaft Ihrer Wohnung.

We take over all tasks related to rental and administration for you. Any contact with the tenant will be about us. The tenant will not receive any knowledge of the actual ownership of your apartment. This is necessary, otherwise the tenant will everytime contact you directly.

Sollte ein Garantie- oder Gewährleistungsfall bei der Möblierung oder den technischen Geräten eintreten, übernehmen wir gerne die gesamte Abwicklung für Sie. Sie können sich entspannt zurücklehnen – wir kümmern uns um alles.

In the event of a warranty or guarantee claim for the furniture or technical equipment, we will gladly handle the entire process for you. You can sit back and relax – we'll take care of everything.



ERDGESCHOSS



	Wohnfläche	TG-Stellplatz	Kaufpreis insg.	Miete gesamt	Ausrichtung	Rendite
0.01 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 405.365,42	€ 1.181,04	Süd	3,50
0.02 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 407.651,21	€ 1.181,04	Süd	3,48
0.03 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 409.503,85	€ 1.181,04	Süd	3,46
0.04 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 408.732,98	€ 1.181,04	Süd	3,47
0.05 mit Terrasse	33,27 m ²	€ 35.000,00	€ 434.833,54	€ 1.230,99	West	3,40
0.06 mit Terrasse	33,88 m ²	€ 35.000,00	€ 438.721,19	€ 1.253,56	West	3,43
0.07 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 405.397,34	€ 1.181,04	Nord	3,50
0.08 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 405.429,26	€ 1.181,04	Nord	3,50
0.09 mit Terrasse	31,92 m ²	€ 25.000,00	€ 405.461,18	€ 1.181,04	Nord	3,50



1. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	TG-Stellplatz	Kaufpreis insg.	Miete gesamt	Ausrichtung	Rendite
1.10 mit Balkon	32,06 m ²	€ 25.000,00	€ 408.160,60	€ 1.186,22	Süd	3,49
1.11 mit Balkon	32,06 m ²	€ 25.000,00	€ 408.192,66	€ 1.186,22	Süd	3,49
1.12 mit Balkon	32,06 m ²	€ 25.000,00	€ 408.224,72	€ 1.186,22	Süd	3,49
1.13 mit Dachterrasse	47,14 m ²	€ 35.000,00	€ 624.281,25	€ 1.697,13	Süd/West	3,26
1.14 mit Balkon	34,04 m ²	€ 25.000,00	€ 434.081,64	€ 1.259,30	West	3,48
1.15 mit Balkon	32,51 m ²	€ 25.000,00	€ 412.908,82	€ 1.202,69	Nord	3,50
1.16 mit Balkon	32,51 m ²	€ 25.000,00	€ 412.941,32	€ 1.202,69	Nord	3,49
1.17 mit Balkon	32,51 m ²	€ 25.000,00	€ 413.511,46	€ 1.202,69	Nord	3,49



2. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	TG-Stellplatz	Kaufpreis insg.	Miete gesamt	Ausrichtung	Rendite
2.18 mit Dachterrasse	41,19 m ²	€ 35.000,00	€ 528.574,11	€ 1.523,94	Süd	3,46
2.19 mit Dachterrasse	41,19 m ²	€ 35.000,00	€ 528.615,30	€ 1.523,94	Süd	3,46
2.20 mit 2 Dachterrassen	71,72 m ²	€ 35.000,00	€ 931.468,75	€ 2.510,11	Süd/West	3,23
2.21 mit Dachterrasse	36,12 m ²	€ 25.000,00	€ 456.263,30	€ 1.336,26	Nord	3,51
2.22 mit Dachterrasse	36,12 m ²	€ 25.000,00	€ 456.299,41	€ 1.336,26	Nord	3,51

BEISPIEL-BERECHNUNG

Übersicht am Beispiel WOHNUNG 0.01



Kaufpreis gesamt:	€ 405.365,42	entspricht € 12.699,42/m ²
- abzüglich Ausstattung	€ 22.500,00	
- abzüglich TG-Stellplatz	€ 25.000,00	
<u>Kaufpreis Wohnung</u>	<u>€ 357.865,42</u>	
	<u>€ 11.211,32 / m²</u>	31,92 m ² Wohnfläche
Mieteinnahmen pro Monat:	€ 1.181,04 bei 3,50% Rendite	





Unsere laufenden Projekte:
www.edira-blue.com

edira Holding GmbH
Breslauer Straße 396
D - 90471 Nürnberg

W: www.edira-group.com
M: info@edira-group.com
T: + 49 911 51 94 29 - 0

