



Gregory Kleemann



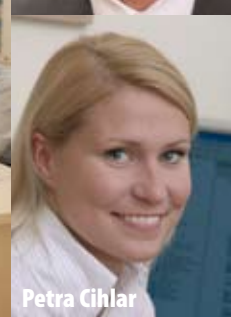
Thomas Gum-Bauer



Anton Irlinger



Stefan Schlott



Petra Cihlar



Büro Eröffnung 2008

Es ist soweit: In der Ismaninger Str. 88 haben wir unser neues, geräumiges Ladenlokal und damit unser drittes Büro in München eröffnet. Außer in Bogenhausen finden Sie uns auch in Nymphenburg und Pullach – mit anderen Worten, überall dort, wo München besonders schön ist.

Das ist kein Zufall. Denn wir arbeiten seit 1991 erfolgreich in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien. 30 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betreuen unsere Kunden in allen Fragen rund um den Kauf und Verkauf von Immobilien.

Unser komplettes Leistungsportfolio, durchschnittlich 280 tagesaktuelle Objekte und viele weitere Informationen, finden Sie unter www.aigner-immobilien.de.

Aigner Immobilien GmbH

Büro Bogenhausen
Ismaninger Straße 88
81675 München

Büro Nymphenburg
Ferdinand-Maria-Straße 47
80639 München

Büro Pullach
Immergrünstraße 7
82049 Pullach / Großhesselohe

Tel.: 089/17 87 87-0
Fax: 089/17 87 87-88
info@aigner-immobilien.de
www.aigner-immobilien.de



Marktbericht Bogenhausen 2008

Neueröffnung

unseres Ladenbüros in der Ismaninger Straße 88



Groß, vielseitig und begehrt: Bogenhausen

Münchens drittgrößter Verwaltungsbezirk hat viele Gesichter und jedes hat seinen eigenen Charakter. In Alt-Bogenhausen und im Herzogpark residiert die politische und gesellschaftliche Elite Münchens auf parkähnlichen Grundstücken hinter edlen Stuckfasaden. In den weiter östlich oder nördlich gelegenen „alten Dörfern“ wohnen viele Familien. Bogenhausen vereint Extreme: Einerseits sind rund 15 Prozent der Gesamtfläche unbebaut und der Erholung gewidmet, andererseits ist nicht nur der Friedensengel, sondern auch Münchens vierthöchstes Gebäude, der Hochhaus-Turm der Hypo Vereinsbank, Wahrzeichen dieses facettenreichen Stadtteils. Beachtlich: Jeder vierte der 73.000 Einwohner Bogenhausens wohnt in seiner eigenen Immobilie.

AIGNER IMMOBILIEN

Oberföhring

Historisch gesehen, führte die Gründung der Stadt München vor 850 Jahren erst einmal zum Niedergang Oberföhrings. Doch das ist lange her. Heute genießen die Münchner das grüne Isarhochufer mit seinen vielen Wanderwegen bei ihren Sport- und Freizeitaktivitäten. Der alte Ortskern rund um die Pfarrkirche St. Lorenz zeugt noch von einer gewachsenen Struktur. Schöne Einfamilienhäuser, kleinere charmante Altbauten und große Freiflächen mit viel Grün machen Oberföhring in weiten Teilen zu einer gehobenen und sehr gefragten Wohnlage, insbesondere für Familien.

Äußerst rar im Angebot und dementsprechend begehrt sind Einfamilienhäuser im kleinen, direkt an der Isar gelegenen St. Emmeram.

Wie fast überall in München wird auch hier relativ wenig neu gebaut und so steigen die Preise für attraktive Bestandsimmobilien kontinuierlich weiter.

| MARKTDATEN BOGENHAUSEN | | | | TREND |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------|-----|-------|
| Einfamilienhäuser ca.150qm | € 300.000,- | bis € 750.000,- | ++ | |
| Villen | € 500.000,- | bis € über 1.000.000,- | ++ | |
| Eigentumswohnungen | € 2.600,-/m ² | bis € 4.500,-/m ² | ++ | |
| Grundstücke | € 450,-/m ² | bis € 950,-/m ² | +++ | |
| Mieten (kalt) | € 9,60/m ² | bis € 14,50/m ² | ++ | |
| Büromieten | € 8,90/m ² | bis € 12,50/m ² | ++ | |

Jede Immobilie ist ein Unikat. Deshalb stellen die o.g. Werte lediglich eine erste Orientierung dar. Um Fehleinschätzung zu vermeiden, raten wir dringend zu einer individuellen Bewertung Ihrer Immobilie.

Oberföhring: Große Gartenwohnung über zwei Ebenen

Objektnummer: 15974
Kaufpreis: –
Wohnfläche: ca. 153m²
Zimmer: 6
Grundstück: –

Gartenwohnung in einer gepflegten Anlage mit sonnigem, umlaufendem Garten, 2 Südterrassen, hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, Kamin, EBK mit Theke, Sauna, 2 Bäder und WC, Baujahr 2004



Oberföhring: Dachterrassenwohnung mit Weitblick

Objektnummer: 14694
Kaufpreis: –
Wohnfläche: ca. 93m²
Zimmer: 3
Grundstück: –

Riesige und sonnige Dachterrasse mit über 23m² Fläche, lichtdurchflutete Zimmer, 2 Bäder, hochwertige und offene Küche, Ankleide, Parkett, ruhiges und grünes Umfeld



Altbogenhausen und Herzogpark

Altbogenhausen und der entlang der Isar gelegene Herzogpark gelten seit Jahren unverändert als Münchens allerbeste Wohngegend. Zu Recht: Repräsentative Villen, prachtvolle Fassaden, große Gärten, alte Bäume und die nahe Isar sind die Garanten für feinstes Wohnen. Noch dazu ist Innenstadtnähe wieder sehr gefragt. Aber - nicht nur die Adresse, auch die Preise sind spitzenmäßig. Wen das nicht stören muss, der kann sich hier seinen Traum vom stilvoll renovierten Altbau mit hohen Stuckdecken, glänzenden Parkettböden und hellen Zimmerfluchten erfüllen.

Das Angebot ist zwar überschaubar, aber durchaus vorhanden: Die Erbgeneration verkauft die Häuser ihrer Eltern, aus schönen Mietimmobilien werden Zug um Zug edle Eigentumswohnungen.

Vereinzelt vorhandene kleinere Baulücken werden mit Premium-Neubauten geschlossen, in der Regel Eigentumswohnungen mit hohem Design-Anspruch und dementsprechenden Preisen zwischen 7.000,- und 8.000,- € je Quadratmeter; häufig auch teurer. Die Immobilienpreise bewegen sich seit Jahren konstant aufwärts: Wurde 2001 hier noch die teuerste Wohnung Münchens für 7.000,- € pro Quadratmeter verkauft, werden heute schon bis zu 12.000 € pro Quadratmeter erreicht.

Wer hier kaufen will, tut es besser bald – billiger wird's nicht mehr.

Herzogpark: Traumhafte Gartenwohnung in Bestlage

Objektnummer: 16039
Kaufpreis: € 1.680.000,-
Wohnfläche: ca. 317m² Wfl./Nfl.
Zimmer: 8
Grundstück: –

1991 umgebaut und renoviert, großzügiger Wohn-/Essbereich, 3 Bäder, Sauna, Eichen-Parkettboden, Kachelofen, Einbauküche, schreinergefertigte Einbauschränke, eingewachsener Süd-West-Garten, Überwachungsanlage, 2 Tiefgaragenstellplätze,



Herzogpark: Wohnung mit zauberhaftem Romantik-Garten

Objektnummer: 15879
Kaufpreis: –
Wohnfläche: ca. 97m²
Zimmer: 3
Grundstück: –

Villensemble mit je neun Wohneinheiten, wunderschöner Gartenanteil, Süd-West-Terrasse, klassisch-moderne Ausstattung, Tiefgaragen-Einzelstellplatz



Aktueller Marktkommentar

„Attraktive Objekte sind in allen Teilen Bogenhausens nachgefragt, wobei unsere solventen Kunden vor allem in Altbogenhausen und im Herzogpark suchen. Sehr gefragt sind auch kleinere, charmante Altbauten in Oberföhring und Häuser in St. Emmeram. Für Kunden mit Kindern suchen wir in Engelschalking, Denning, Johanneskirchen und Daglfing erschwingliche Einfamilienhäuser mit Wohnflächen ab 130 qm. Der Generationswechsel eröffnet Verkäufern und Käufern neue Chancen, gerade in Gegenden mit vielen Häusern aus den 50er bis 70er Jahren. Ab jetzt werden wir mit unserem neuen Ladenbüro in der Ismaninger Str. 88 für unsere Kunden noch präsenter sein. Kommen Sie auf einen Espresso vorbei und lassen sich von uns professionell beraten, wir verkaufen Ihre Immobilie und suchen für Sie die passende neue Umgebung.“



Gregory Kleemann
Leiter Büro Bogenhausen

| MARKTDATEN BOGENHAUSEN | | | | TREND |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|-------|
| Einfamilienhäuser ca.150qm | € 450.000,- | bis € | offen | ++ |
| Villen | € 1.000.000,- | bis € | offen | +++ |
| Eigentumswohnungen | € 3.000,-/m ² | bis € | offen | +++ |
| Grundstücke | € 650,-/m ² | bis € 1.400,-/m ² | | +++ |
| Mieten (kalt) | € 12,30/m ² | bis € 16,-/m ² | | ++ |
| Mieten (kalt) Spitze | € 20,00/m ² | bis € | offen | +++ |
| Büromieten | € 15,30/m ² | bis € | 20,-/m ² | ++ |

Jede Immobilie ist ein Unikat. Deshalb stellen die o.g. Werte lediglich eine erste Orientierung dar. Um Fehleinschätzung zu vermeiden, raten wir dringend zu einer individuellen Bewertung Ihrer Immobilie.

Aktuelle Gesuche

Kundennummer: 19764909
Objekt: Whg. ab 200m² Wfl.

Verwaltungsdirektor sucht in den besten Lagen Münchens wie Herzogpark, Alt-Bogenhausen oder Nymphenburg / Gern eine Terrassenwohnung ab 200m² Wohnfläche mit Garten oder Balkon bis € 2.000.000,-

Kundennummer: 19787840
Objekt: Whg. ab 100m² Wfl.

Geschäftsführer aus der Medienbranche sucht in Bogenhausen/Herzogpark, Lehel od. Schwabing eine hochwertige Eigentumswohnung ab 100m² Wohnfläche bis € 650.000,-

Kundennummer: 19761740
Objekt: Whg. ab 150m² Wfl.

BMW Mitarbeiter sucht seinen neuen Traum-Raum ausschließlich in Bogenhausen oder dem Herzogpark, ab 150m² Wohnfläche bis € 1.200.000,-

Kundennummer: 19782991
Objekt: Whg. ab 90m² Wfl.,

Kunsthistoriker aus Mexiko sucht im Münchner Zentrum, Neuhausen oder Bogenhausen / Herzogpark eine gemütliche Wohnung, gern Dachgeschoss, für geschäftliche Besuche ab 90m² Wohnfläche bis maximal € 580.000,-

Kundennummer: 19782425
Objekt: Haus ab 130m² Wfl.

Mitarbeiter von Siemens sucht im Münchner Osten ein Haus mit mindestens 130m² Wohnfläche und familiengerechtem Grundstück bis € 850.000,-

Kundennummer: 19735509
Objekt: Grundstücke ab 700m²

Renommierter Münchner Bauträger sucht Grundstücke für neue Projekte. Bevorzugt werden Lagen wie Bogenhausen, Harlaching, Nymphenburg, Neuhausen, Grünwald, ab 700m² Fläche. Der Preis richtet sich nach Bebaubarkeit. Höchstpreise garantiert.

Engelschalking, Denning, Johanneskirchen und Daglfing

Jenseits des Mittleren Rings und der von Hochhäusern und Bürobauten geprägten Quartiere Arabellapark und Parkstadt Bogenhausen ist die Bebauung weniger homogen. Rund um die alten Ortskerne entstanden im Laufe der Nachkriegsjahre Bauten aller Art: Von der nüchternen Hochhausiedlung bis zum Einfamilienhaus mit schönem großzügigen Grundstück. Tendenziell befinden sich entlang der großen Straßen die einfacheren Wohnlagen, dazwischen und in den noch stärker dörflich anmutenden Ecken geht es ruhig, bürgerlich und teurer zu. Familien mit Kindern suchen hier erschwingliche Einfamilienhäuser mit Wohnflächen ab 130 qm oder mit Ausbaupotential. Der Quadratmeterpreis für gute Eigentumswohnungen liegt bei rund 3.500,- €, Einfamilienhäuser mit größeren Gärten erreichen leicht die Millionengrenze. Reihenhäuser wechseln in der Regel je nach Ausstattung, Größe und Lage für 300.000,- bis 500.000,- € den Besitzer.

| MARKTDATEN BOGENHAUSEN | | | | TREND |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------|-----|-------|
| Einfamilienhäuser ca.150qm | € 320.000,- | bis € 720.000,- | ++ | |
| Villen | € 420.000,- | bis € 870.000,- | ++ | |
| Villen Spitze | | bis € über 1.000.000,- | ++ | |
| Eigentumswohnungen | € 2.600,-/m ² | bis € 4.100,-/m ² | ++ | |
| Grundstücke | € 430,-/m ² | bis € 900,-/m ² | +++ | |
| Mieten (kalt) | € 9,40/m ² | bis € 13,20/m ² | ++ | |
| Büromieten | € 7,60/m ² | bis € 11,50/m ² | + | |

Jede Immobilie ist ein Unikat. Deshalb stellen die o.g. Werte lediglich eine erste Orientierung dar. Um Fehleinschätzung zu vermeiden, raten wir dringend zu einer individuellen Bewertung Ihrer Immobilie.

Engelschalking: Einfamilienhaus mit eingewachsenem Garten

Objektnummer: 16705
Kaufpreis: € 595.000,-
Wohnfläche: ca. 132m²
Zimmer: 5
Grundstück: ca. 703m²

Drei Schlafzimmer, Einbauküche, Kachelofen in der Küche, Anschlussmöglichkeit für einen offenen Kamin im Wohnzimmer, Hobbyraum mit Sauna und Dusche, Gasheizung, Vorbereitung für eine Solaranlage, uneinsehbares Grundstück, großzügige Sonnenterrasse, Einzelgarage



Engelschalking: Neuwertige Maisonettewohnung Bj. 2005

Objektnummer: 15753
Kaufpreis: –
Wohnfläche: ca. 61m²
Zimmer: 2,5
Grundstück: –

Modern geschnittene neuwertige Maisonettewohnung, hochwertige und maßgefertigte Einbauten, Einbauküche, schöne Loggia, zentrale Lage in unmittelbarer S-Bahnnähe

