

**Der Einblick** in Ihre Lage.

**Deutsche Bank Immobilien**

Sonnenstraße 24

80331 München

+49 171 9401323

[sebastian-ludwig.frank@postbank.de](mailto:sebastian-ludwig.frank@postbank.de)

[Deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](https://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)



**Engadiner Straße 5, 81475 München**



**Fürsten-  
ried West**

**3 min**  
(220 m)



**REWE**

**2 min**  
(131 m)



**Südpark/Send-  
linger Wald**

**9 min**  
(4,5 km)



**Schloss  
Fürstenried**

**13 min**  
(1 km)



# Ihr Lageexposé

Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Engadiner Straße 5



Sehr geehrte Damen und Herren,

eine umfassende Standortanalyse ist das Fundament eines jeden guten und Mehrwert bringenden Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und ausführlicher die Analyse zur Immobilie, desto umfassender können Sie das Objekt für sich persönlich einschätzen, vergleichen und bewerten. Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell auf die Immobilie abgestimmt und in höchster Datenqualität - aktuell und umfassend.

Mit diesem Lage-Exposé bringen Sie sich in die ideale Position, Ihren persönlichen Mehrwert dieser Immobilie schnell und einfach zu erkennen. Sie erfahren auf einen Blick, wie gut diese Immobilie Ihre persönlichen Wünsche und Ihre individuellen Bedürfnisse erfüllt und welche der aufgeführten Punkte für Sie ganz persönlich eine "attraktive Lage" ausmacht.

Herzliche Grüße

## Deutsche Bank Immobilien

Sonnenstraße 24

80331 München

 +49 171 9401323

 [sebastian-ludwig.frank@postbank.de](mailto:sebastian-ludwig.frank@postbank.de)

 [Deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](https://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)

# Inhaltsverzeichnis

Engadiner Straße 5

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobilitätsangebot	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14

Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien

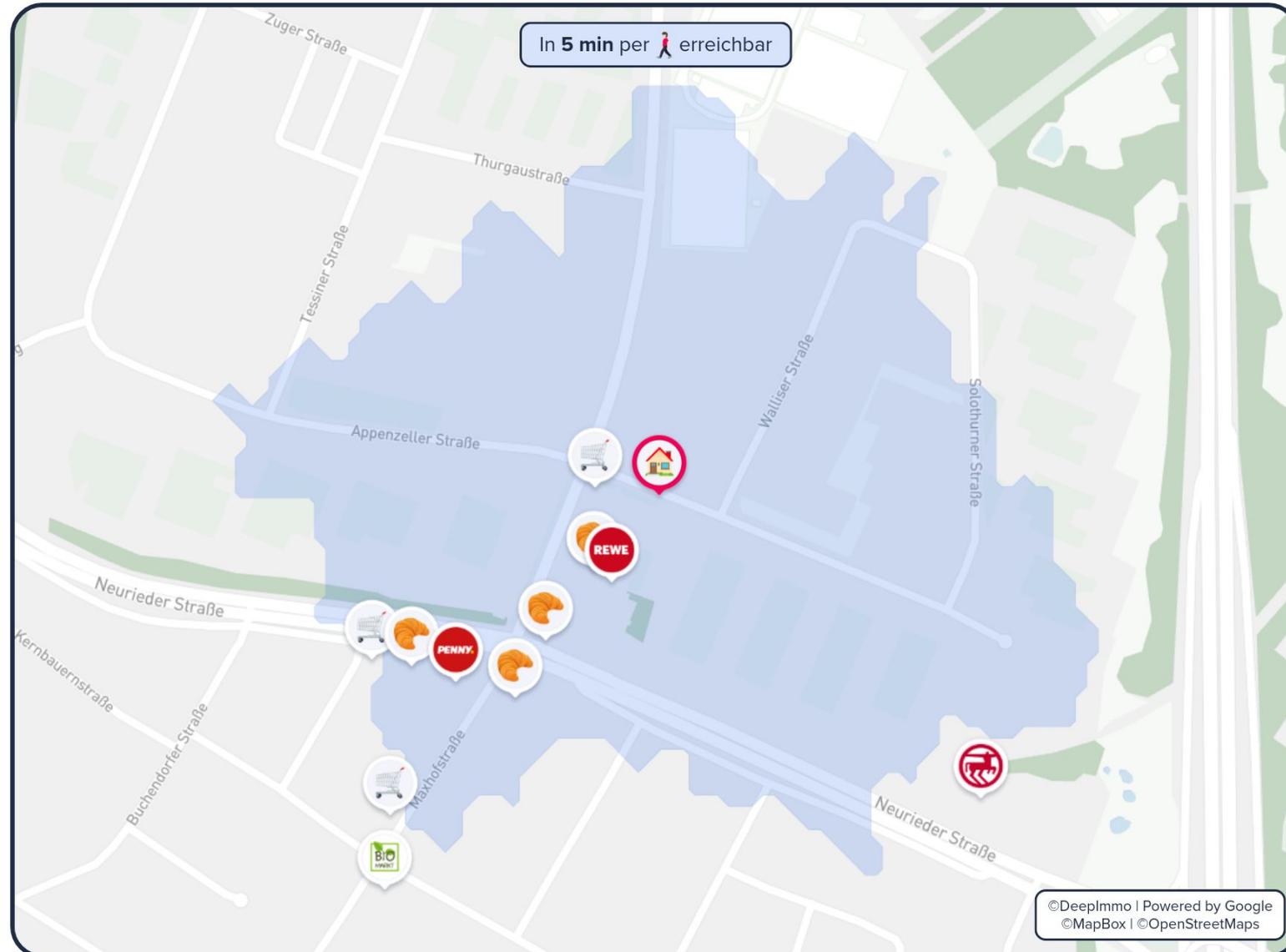


# Einkaufsmöglichkeiten

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Engadiner Straße 5

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung

**REWE**

3.9 Sterne • 845 Bewertungen



**2 min**  
(131 m)

**PENNY**

3.7 Sterne • 336 Bewertungen



**5 min**  
(330 m)

**BIO  
MARKT**

4.7 Sterne • 109 Bewertungen



**6 min**  
(436 m)



**Asia Markt Green  
Panda 欣馨超市**  
4.8 Sterne • 24 Bewertungen



**1 min**  
(63 m)

**Bäckerei**



Ratschiller's  
Engadinerstr.

**2 min**  
(140 m)



**Getränkemarkt**



Orterer  
Getränkemarkt

**7 min**  
(2,2 km)



**Drogeriemarkt**

**ROSSMANN**  
Mein Drogeriemarkt

ROSSMANN  
Drogeriemarkt

**6 min**  
(464 m)



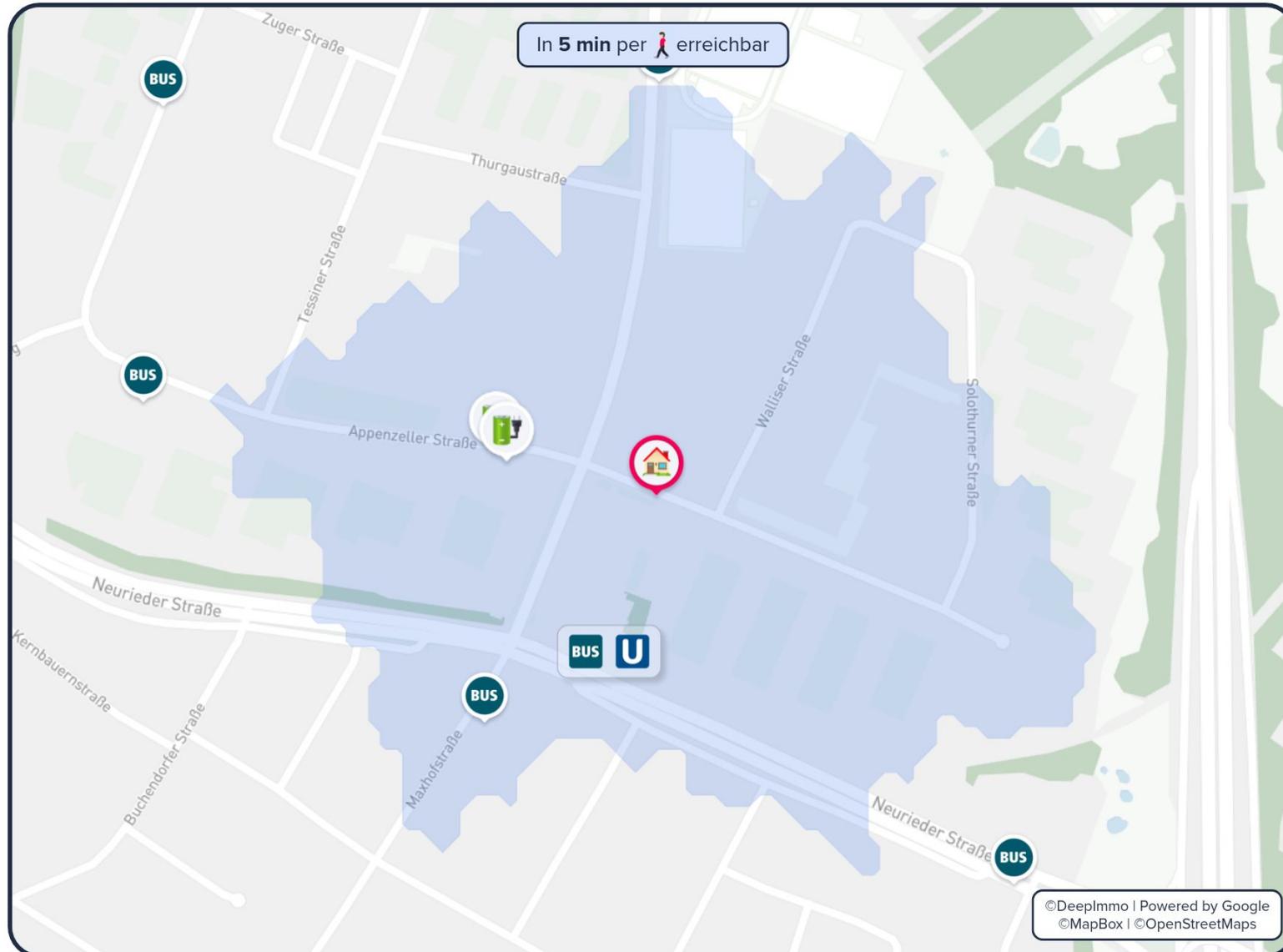
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Mobilitätsangebot

## ÖPNV und Fernverkehr

Engadiner Straße 5

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**



**Fürstenried West**



**3 min**  
(220 m)



**Maxhofstraße**

166



**4 min**  
(309 m)



**Bellinzonastraße**

166, 56



**6 min**  
(439 m)



**22kW Charger**  
**Appenzeller Str. 19**

2x (22kW)



**2 min**  
(135 m)

**Autobahn**



A 95

**4 min**

(955 m)



**Fernverkehr**



München Hbf

**20 min**

(10,5 km)



**Intl. Flughafen**



Franz Josef  
Strauss, München

**39 min**

(49,2 km)



**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Bevölkerung

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**1.510.378**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↑ **+2,6%**

↑ **+2,0%**

### Ø Alter in Jahren



**41,5 Jahre**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↓ **-0,2%**

↑ **+0,5%**

### Migrationsanteil



**27,9 %**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↑ **+1,9%**

↑ **+3,1%**

### Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



**13,9 Einw.**

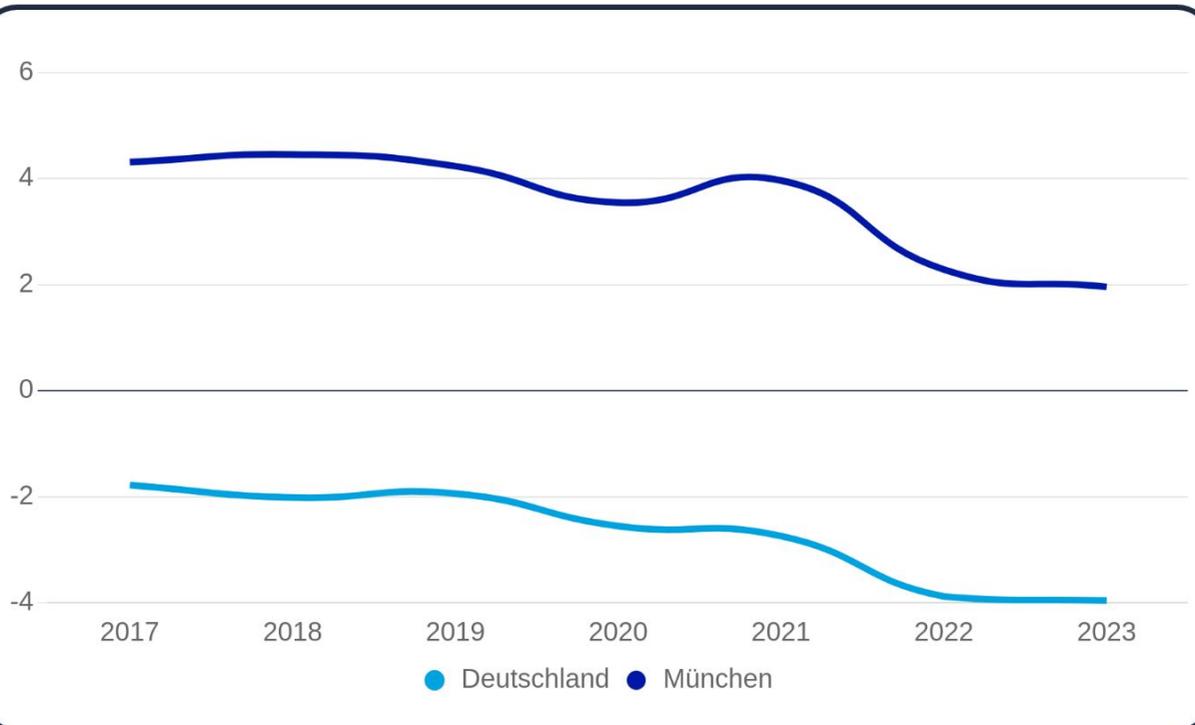
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

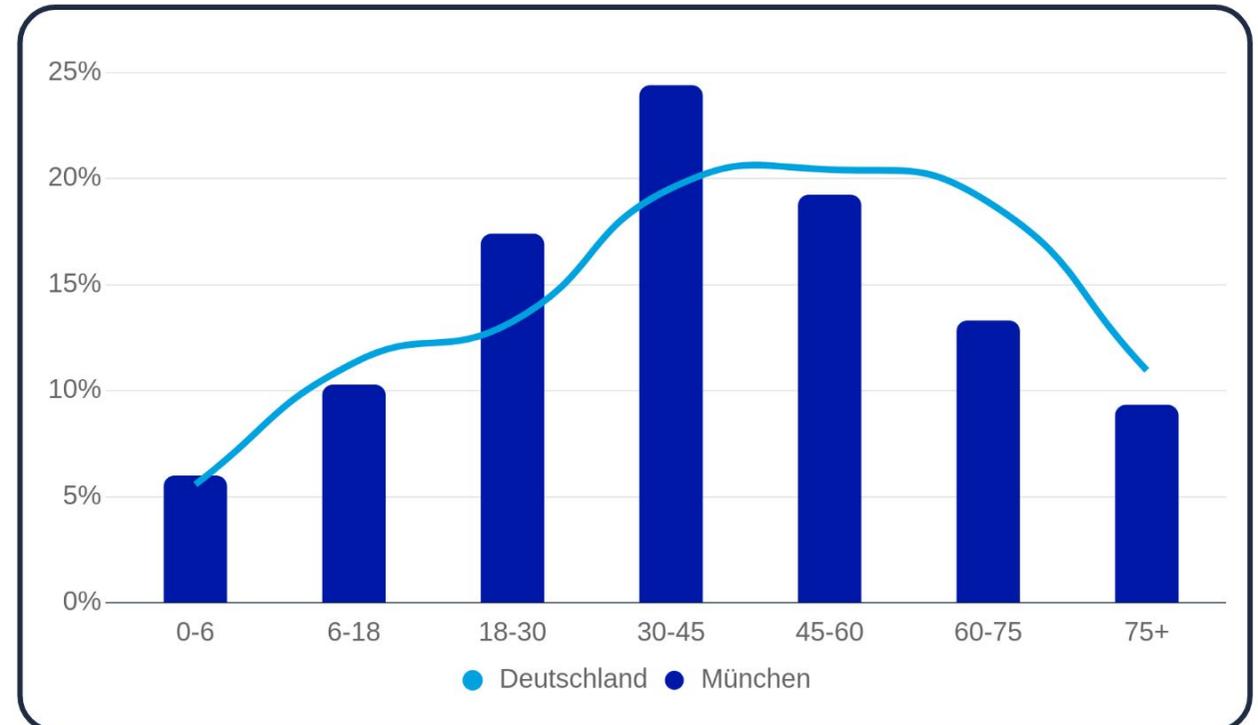
↑ **+22,5**

↑ **+12,3**

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# Wirtschaft

Engadiner Straße 5

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



**91.522**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ **-4,7%**

↘ **-0,9%**

### Arbeitslosenquote



**4,5 %**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+0,7%**

↗ **+0,5%**

### Ø Nettoeinkommen



**34.036 €**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+9,3%**

↗ **+12,6%**

### Öffentliche Schulden pro Kopf



**1.710 €**

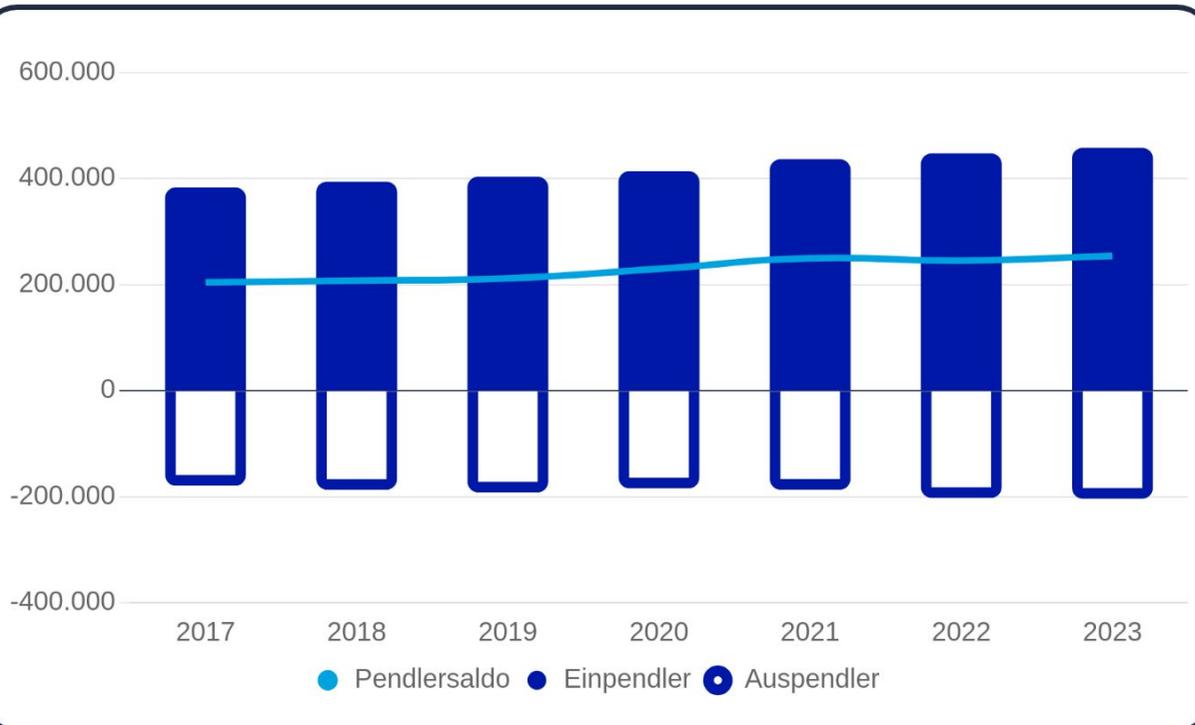
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

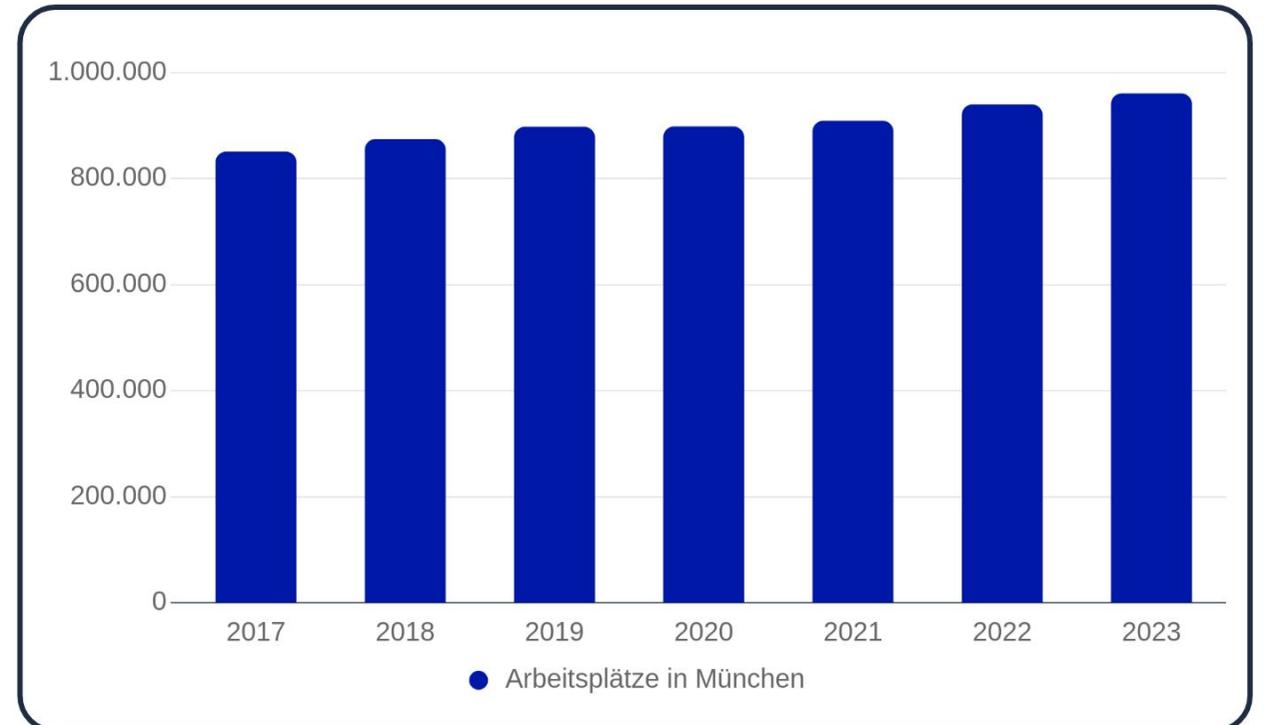
↗ **+1.220**

↘ **-72**

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**466,5 Tsd. m<sup>2</sup>**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**-22,9%**

**+2,3%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



**39,05 m<sup>2</sup>**

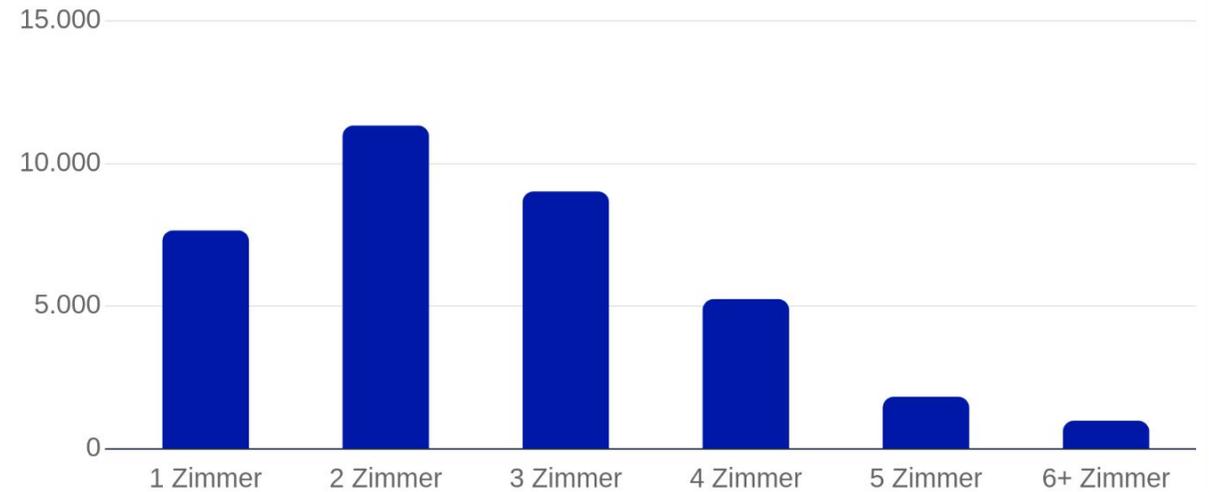
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

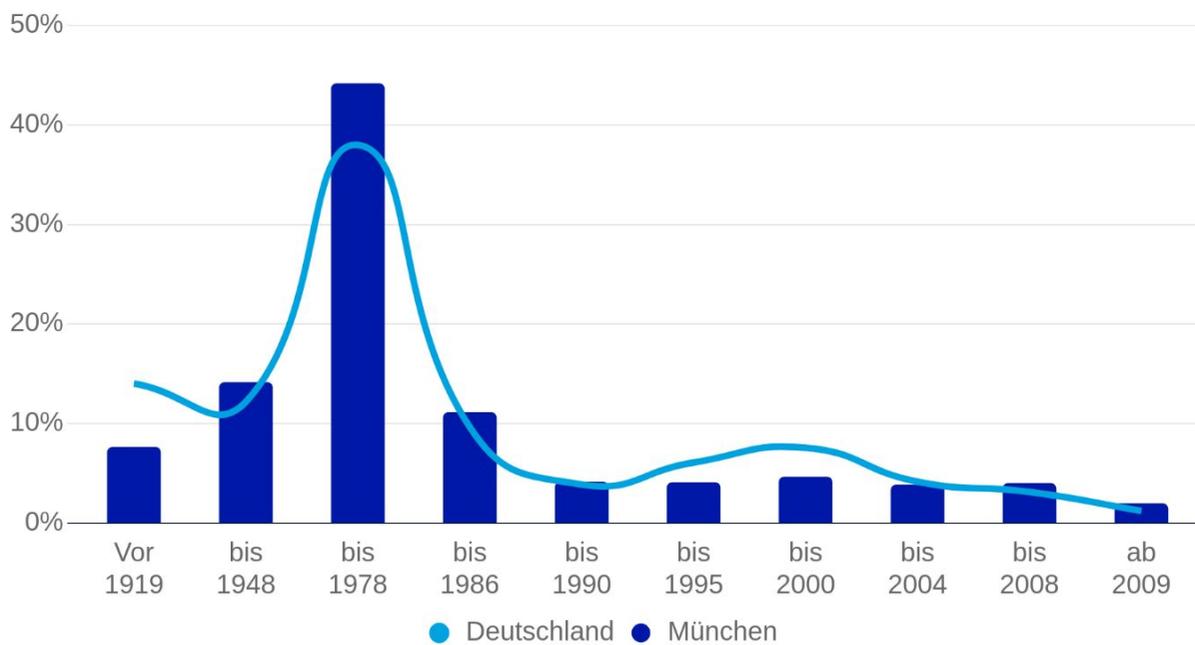
**+1,8%**

**+1,8%**

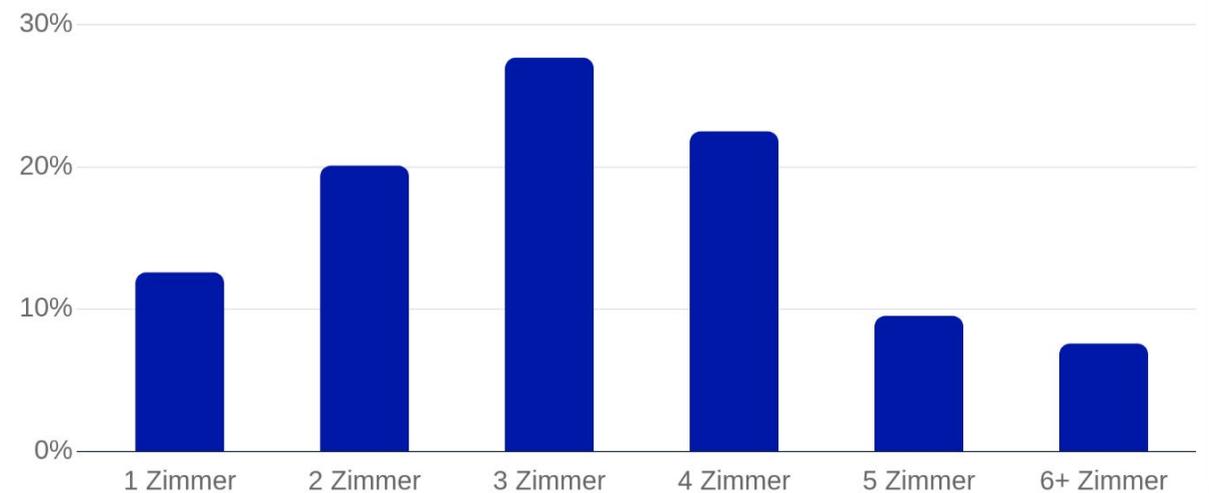
### Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Aktueller Bestand an Wohneinheiten

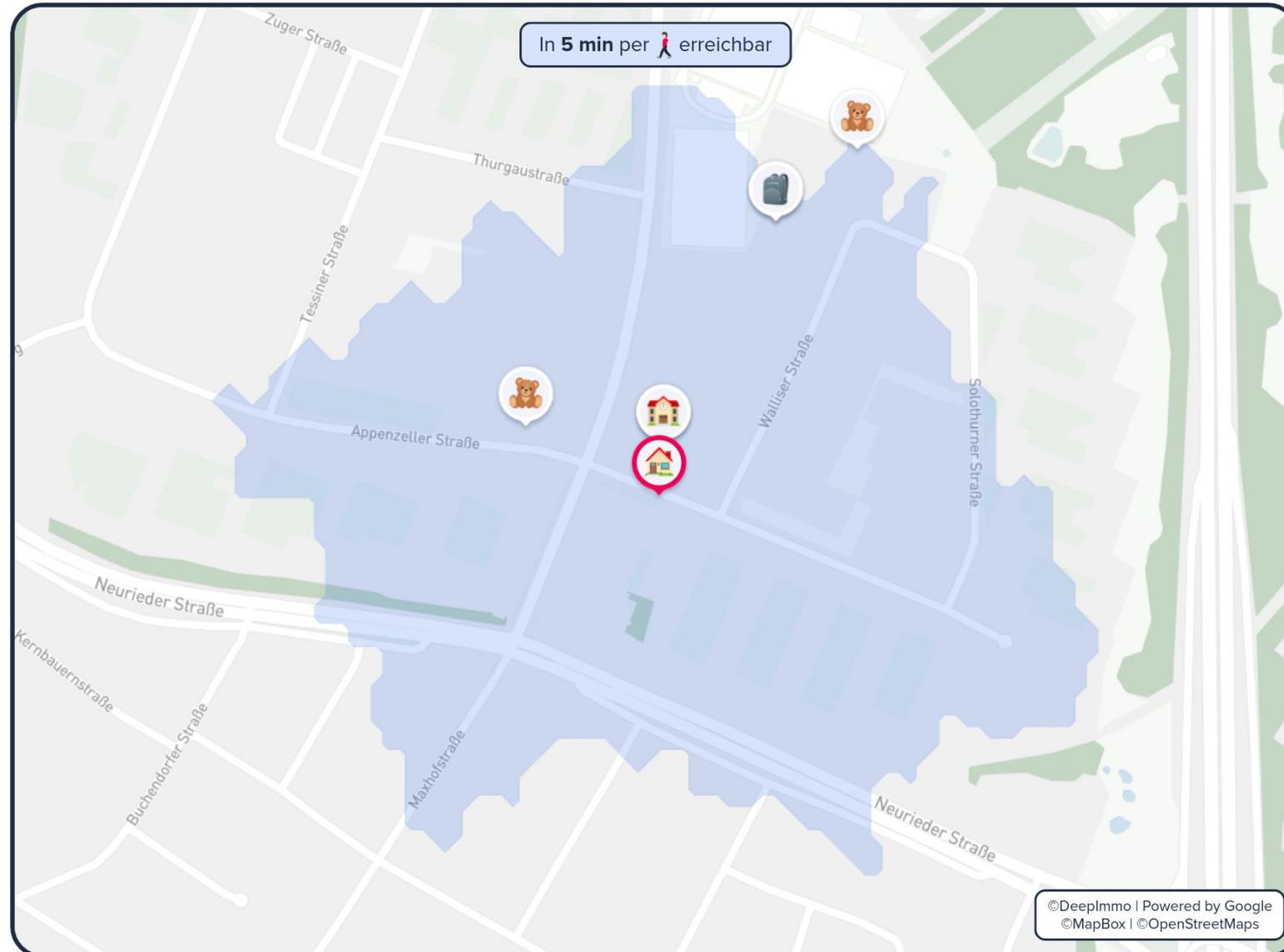


# Bildung

## Kindergärten und Schulen

Engadiner Straße 5

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Katholischer Kindergarten St. Matthias**

von 3 Jahre bis 6 Jahre • 94 Plätze



**2 min**  
(135 m)



**Städt. Kindertagesstätte Walliser Straße**

von 3 Jahre bis 10 Jahre • 100 Plätze



**5 min**  
(375 m)



**Städt. Kindertagesstätte Königswieser Straße**

von 6 Jahre bis 10 Jahre • 50 Plätze



**13 min**  
(997 m)

Die **nächsten Schulen**



Gymnasium München Fürstenried-West  
**Gymnasium**



**2 min**  
(140 m)



Joseph-von-Fraunhofer-Schule  
Staatl. Realschule München II  
**Weiterführende Schule**



**2 min**  
(140 m)



Volksschule München  
an der Walliser Straße  
**Grundschule**



**4 min**  
(309 m)

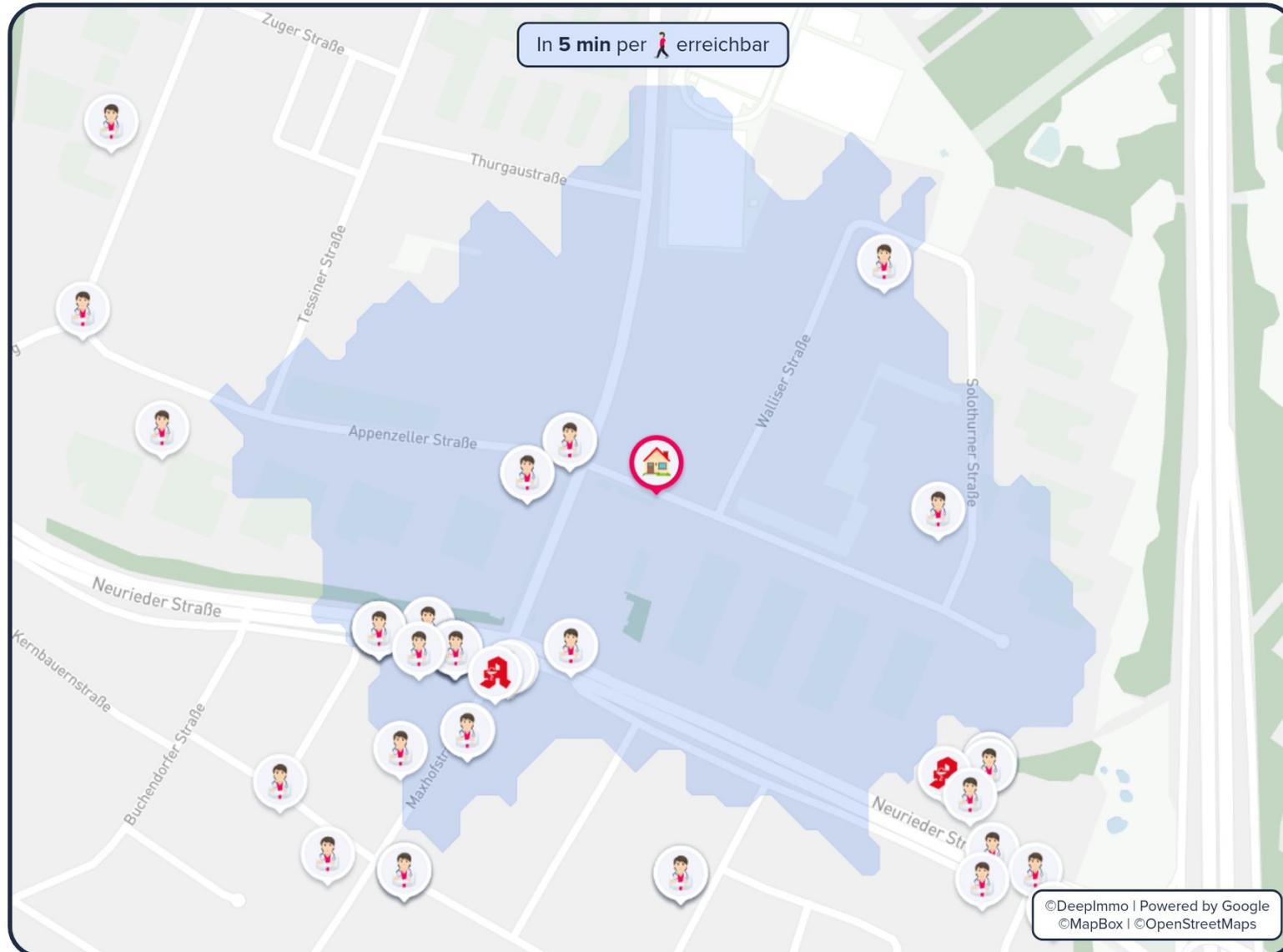
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Medizinische Versorgung

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Engadiner Straße 5

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

- Praxis Dr.med. Oliver Heinemann Facharzt für...** **4 min**  
(321 m)  
Allgemeinmediziner • 5.0 Sterne • 60 Bewertungen
- Praxis Dr.med. Linda Kühne Fachärztin für Frauenheilkund...** **6 min**  
(496 m)  
Gynäkologe • 5.0 Sterne • 42 Bewertungen
- Praxis Dr.med.dent. Peter Hartl Zahnarzt** **6 min**  
(371 m)  
Zahnarzt • 5.0 Sterne • 37 Bewertungen

Die **nächsten Apotheken**

- Tell Apotheke** **4 min**  
(315 m)  
3.8 Sterne • 50 Bewertungen
- Engadin-Apotheke** **6 min**  
(469 m)  
4.3 Sterne • 33 Bewertungen

Das **nächste Krankenhaus**

- Campus Großhadern** **10 min**  
(3,1 km)  
Öffentlich • 32 Fachabteilungen

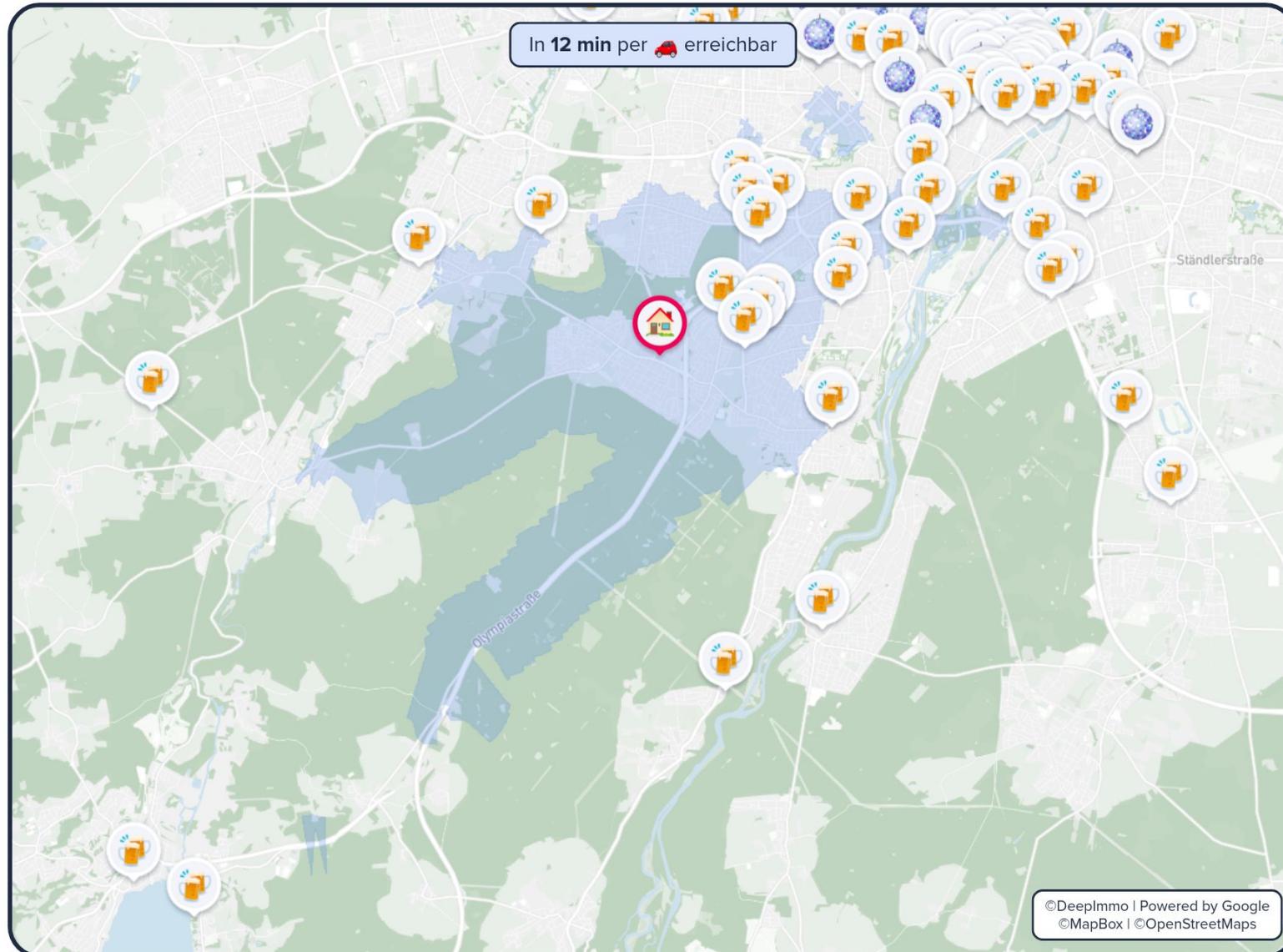
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Nightlife

## Bars und Clubs

Engadiner Straße 5

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



### CORDO BAR

4.7 Sterne • 1084 Bewertungen • €€



**18 min**

(11,2 km)



### Waldgasthof Buchenhain

4.7 Sterne • 1249 Bewertungen



**22 min**

(9,4 km)



### Sava Bar

4.9 Sterne • 610 Bewertungen



**19 min**

(9,3 km)

Die **beliebtesten Clubs**



### Jazzbar Vogler

4.7 Sterne • 1017 Bewertungen • €€



**22 min**

(11,9 km)



### Jazzclub Unterfahrt

4.7 Sterne • 823 Bewertungen • €€



**27 min**

(13,1 km)



### Queens Tabledance & Nightclub

4.9 Sterne • 509 Bewertungen • €€€



**19 min**

(10,7 km)

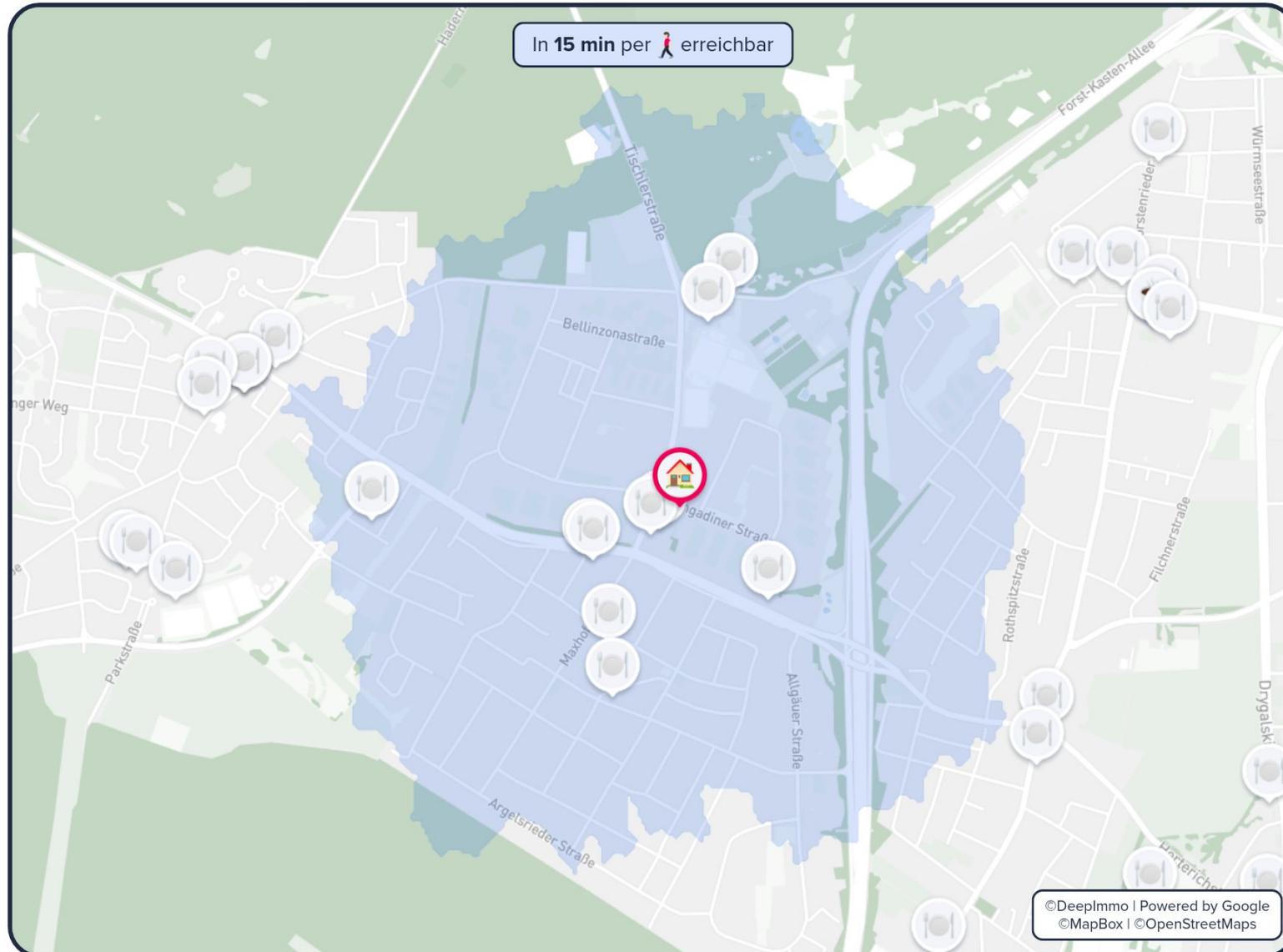
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Kulinarisches Angebot

## Restaurants und Cafés

Engadiner Straße 5

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die **beliebtesten Restaurants**



### Gasthaus Maxhof

4.6 Sterne • 1097 Bewertungen • €€



**9 min**

(637 m)



### Ratschiller's Engadinerstr.

4.0 Sterne • 246 Bewertungen • €



**2 min**

(140 m)



### Restaurant Una

4.2 Sterne • 1169 Bewertungen • €€



**6 min**

(469 m)

Die **beliebtesten Cafés**



### Cafe Factory

4.4 Sterne • 314 Bewertungen • €



**10 min**

(4,7 km)



### Bäckerei-Konditorei-Eis Vor Ort

4.3 Sterne • 85 Bewertungen • €€



**6 min**

(1,4 km)



### Café CaVa

4.5 Sterne • 1474 Bewertungen • €€



**14 min**

(9,5 km)

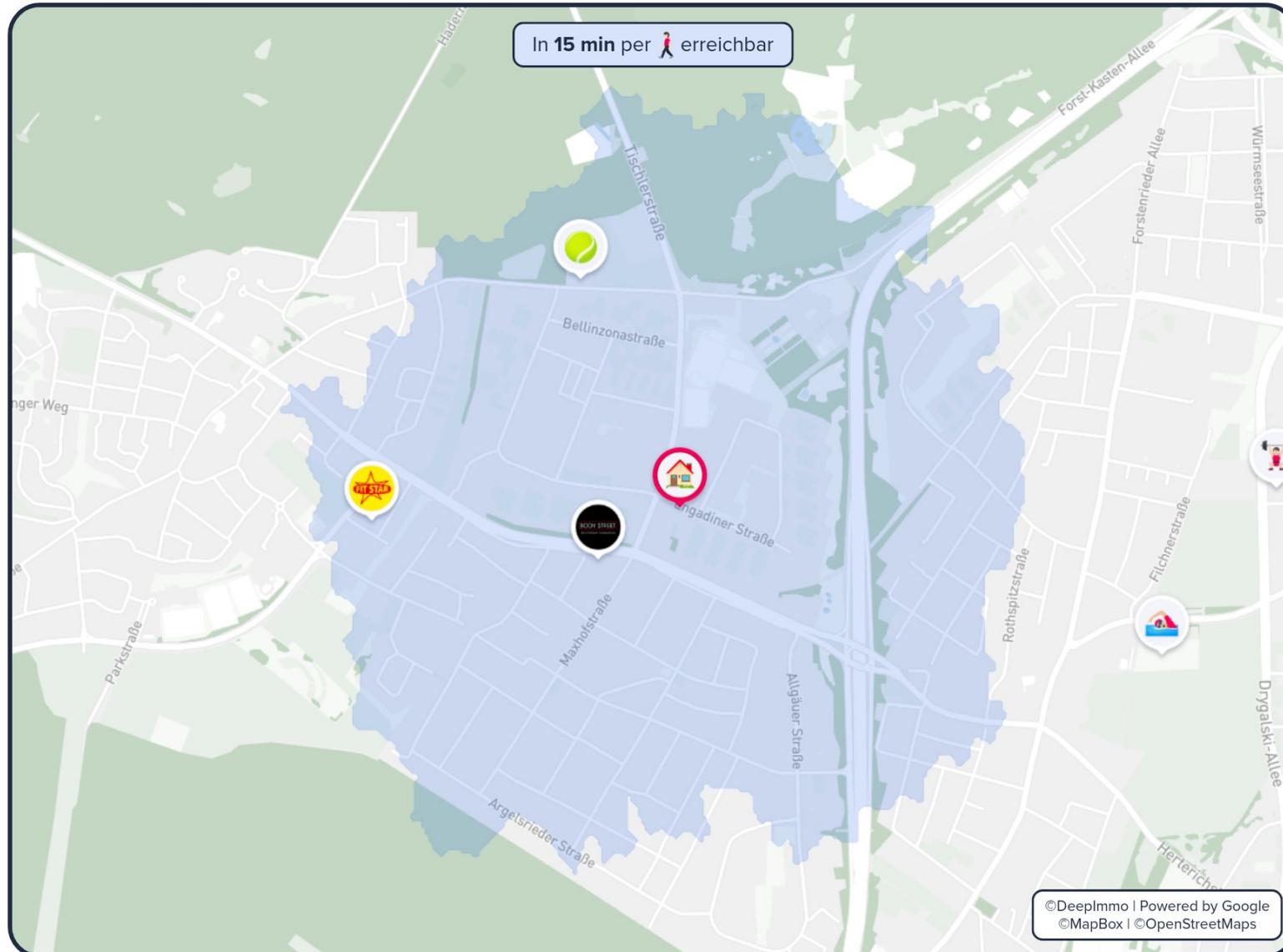
**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Sportmöglichkeiten

Engadiner Straße 5

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**TSV Forstenried München e.V. - Tennisanlage**

4.2 Sterne • 69 Bewertungen



**12 min**  
(893 m)



**TC - Forstenried Park Inh. Willi Zitz**

4.6 Sterne • 98 Bewertungen



**7 min**  
(2,2 km)



**Hallenbad Bad Forstenrieder Park (Stäblibad)**

3.3 Sterne



**8 min**  
(2,1 km)



**Eberle Golfpark Gauting**

6 Löcher • Greenfee:  
22 - 28 € • 3.0 Sterne



**18 min**  
(11 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



**BODYSTREET |**  
München Fürstenrie...

**5 min**  
(326 m)



**FIT STAR Fitnessstu-**  
dio München-Neuried

**14 min**  
(1,1 km)



**Body Up Fitness-**  
studio Sendling

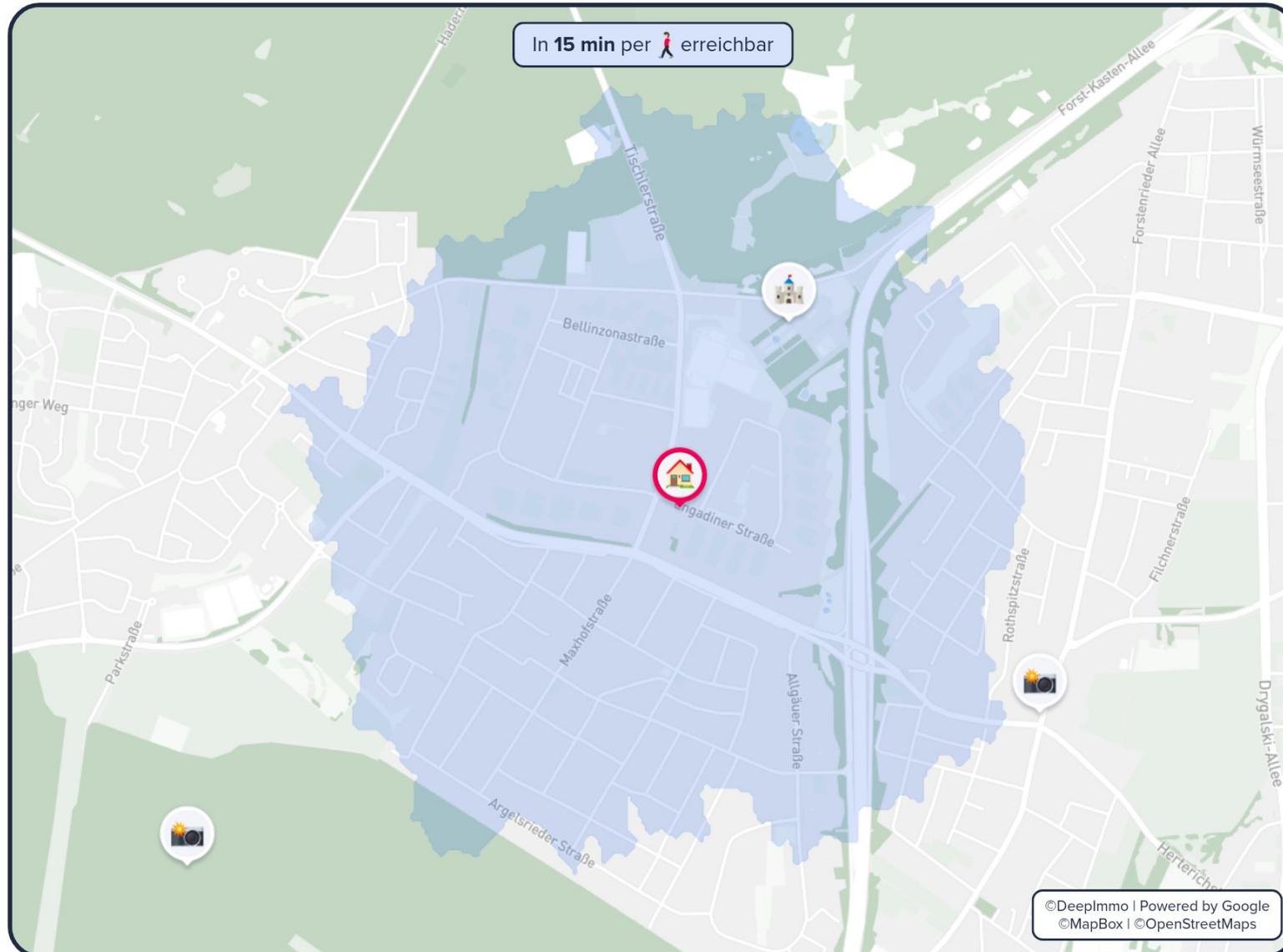
**8 min**  
(5,2 km)



**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

### Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



#### Schloss Fürstenried

keine zusätzlichen Infos



**13 min**

(1 km)



#### Pirschpfad - Die Wilde 13

4.0 Sterne • 5 Bewertungen



**8 min**

(2,7 km)



#### Kriegerdenkmal

4.5 Sterne • 2 Bewertungen



**6 min**

(1,6 km)



#### Deutsches Museum, Standort München: Deutsches Museum...

keine zusätzlichen Infos



**17 min**

(9,3 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Südpark/Send-  
linger Wald

**9 min**

(4,5 km)



Besucher-Garten

**10 min**

(2,8 km)



Park an der  
Plinganserstraße

**10 min**

(6,9 km)



**i** Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

## Informationen zu den Grafiken

### Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Der **Migrationsanteil** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 4) Die **Zu-/Abwanderung je Tsd. EW** beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner** stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen.
- 6) Die im Chart dargestellte **Bevölkerungspyramide** stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12 dar.

### Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2022 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2021 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Differenz aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar und bezieht sich jeweils auf den Stichtag 30.06.
- 6) Das Chart **Arbeitsplätze in Tausend** stellt die sozialpflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.

### Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2023 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Die Charts zur **Entwicklung des Wohnungsbestand** und die **Verteilung des Immobilienbestands** werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.

### Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebot, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit

- 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.
- 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

# Ihr Lageexposé

## Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Engadiner Straße 5

### Impressum

Deeplmmo GmbH  
Marsstraße 21  
80335 München

mail@deepimmo.com  
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München  
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Name: **Deutsche Bank Immobilien**  
Analysis ID: **448362180325**  
Datum: **18.03.2025**  
Version: **0.0.1**

Erstellt von der Deeplmmo GmbH

### Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der Deeplmmo GmbH.

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025) und © GeoBasis-DE / BKG (2025)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2025); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Geodaten und Abbildungen:  
Powered by Google, ©OpenStreetMaps und ©MapBox

Bilder und Vektoren:  
Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz von Shutterstock.com  
verwendet Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com Icons auf Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Von Bin im Garten - Eigenes Werk, CC BY 4.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=49539453>

Von Dr.Xos - Eigenes Werk, CC-BY-SA-4.0

### Rechtliche Hinweise

**Urheberrecht:** Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Deeplmmo GmbH.

**Haftung:** Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der Deeplmmo Datenbank. Die Deeplmmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen Deeplmmo, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

# Ihr Lageexposé

Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Engadiner Straße 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Lage-Exposé für eine Immobilie ist in unserer heutigen Zeit der Datenflut eine mögliche Antwort, die umfangreiche und mehrschichtige Information zu einem Standort einer Immobilie in einer übersichtlichen und verständlichen Gliederung abzubilden.

Mit unserer Standortanalyse nutzen Sie eine Zusammenfassung in bestmöglicher Qualität der Daten für Ihre ganz persönliche Kaufentscheidung.

Haben Sie noch Fragen zur Immobilie und zum Standort der Immobilie, kontaktieren Sie mich unter den aufgeführten Kontaktmöglichkeiten.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen bei Ihrem ganz persönlichen Vorhaben mit meinem Wissen und meiner Expertise zur Seite.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen! Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Rufen Sie uns an:

**+49 171 9401323**

Schreiben Sie uns eine Mail:

**[sebastian-ludwig.frank@postbank.de](mailto:sebastian-ludwig.frank@postbank.de)**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

**[Deutsche-bank-immobilien.de/muenchen](https://www.deutsche-bank-immobilien.de/muenchen)**

