



**Der Einblick** in Ihre Lage.

**Selbstständige Immobilienberaterin - Postbank  
Immobilien GmbH**

Oberseestraße 3

81825 München

0049172 8618863

[gabriele.wiesender@postbank.de](mailto:gabriele.wiesender@postbank.de)

<https://immobilien.postbank.de>

**Ihre Lage in 81825 München**

**BUS**

**Simplonstraße**

**3 min**

(< 300 m)



**EDEKA Jusic**

**12 min**

(998 m)



**Feldbergpark**

**3 min**

(317 m)



**Prinzregen-  
tentheater**

**19 min**

(6,5 km)



# Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie

81825 München



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.



**Selbstständige Immobilienberaterin -  
Postbank Immobilien GmbH**

Oberseestraße 3

81825 München

☎ 0049172 8618863

✉ [gabriele.wiesender@postbank.de](mailto:gabriele.wiesender@postbank.de)

🖱 <https://immobilien.postbank.de>

# Inhaltsverzeichnis

81825 München

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobility	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



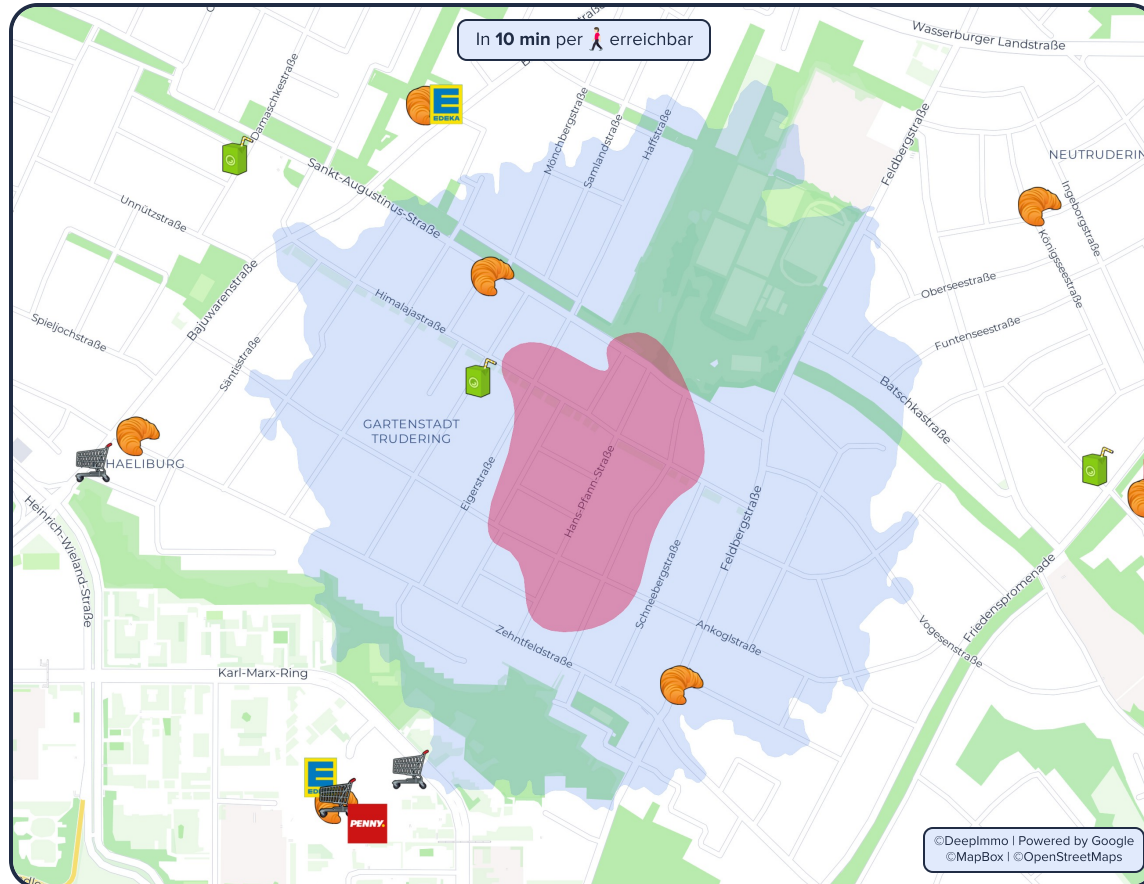
Ihr Team von Selbstständige Immobilienberaterin - Postbank Immobilien GmbH

# Einkaufsmöglichkeiten

81825 München

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



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

Supermärkte in der Umgebung



### EDEKA Jusic

4.1 Sterne • 402 Bewertungen



**12 min**  
(998 m)



### E xpress

4.1 Sterne • 88 Bewertungen



**12 min**  
(1 km)



### PENNY

3.7 Sterne • 213 Bewertungen



**13 min**  
(1,1 km)



### Netto Marken-Discount

4.1 Sterne • 291 Bewertungen



**13 min**  
(1,1 km)

### Bäckerei



Joanna's Schmankerl

**7 min**  
(588 m)



### Getränkemarkt



Getränkemarkt  
mit Heimservice

**4 min**  
(398 m)



### Drogeriemarkt

ROSSMANN  
New Drugstore

ROSSMANN  
Drogeriemarkt

**5 min**  
(2 km)

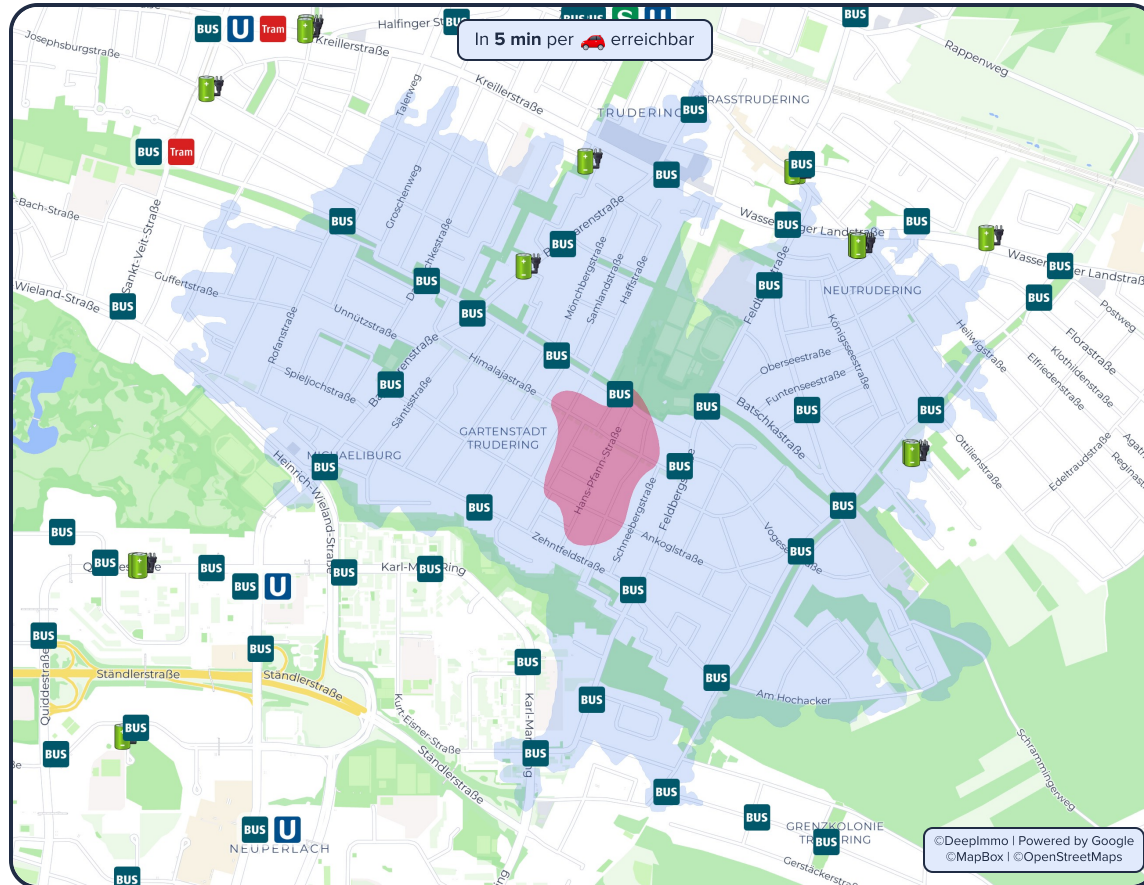


# Mobility

## ÖPNV und Fernverkehr

81825 München

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die nächsten Haltestellen



**Simplonstraße**

Bus: 195



**3 min**  
(< 300 m)



**Trudering**

U-Bahn: U1, U7



**6 min**  
(2 km)



**Trudering**

S-Bahn: S4, S6



**6 min**  
(2 km)



**22kw Charger Bajuwarenstr. 71**

2x (22kW)



**11 min**  
(980 m)

**Autobahn**



A 94

**12 min**  
(4,4 km)



**Fernverkehr**



München Ost

**17 min**  
(7,8 km)



**Intl. Flughafen**



Franz Josef  
Strauss, München

**40 min**  
(43,6 km)



Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

# Bevölkerung

81825 München

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**1.487.708**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+1,6%**

**+0,9%**

### Ø Alter in Jahren



**41,6 Jahre**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**-0,2%**

**+0,9%**

### Migrationsanteil



**26,6%**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+0,7%**

**-0,7%**

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



**-4,24 Einw.**

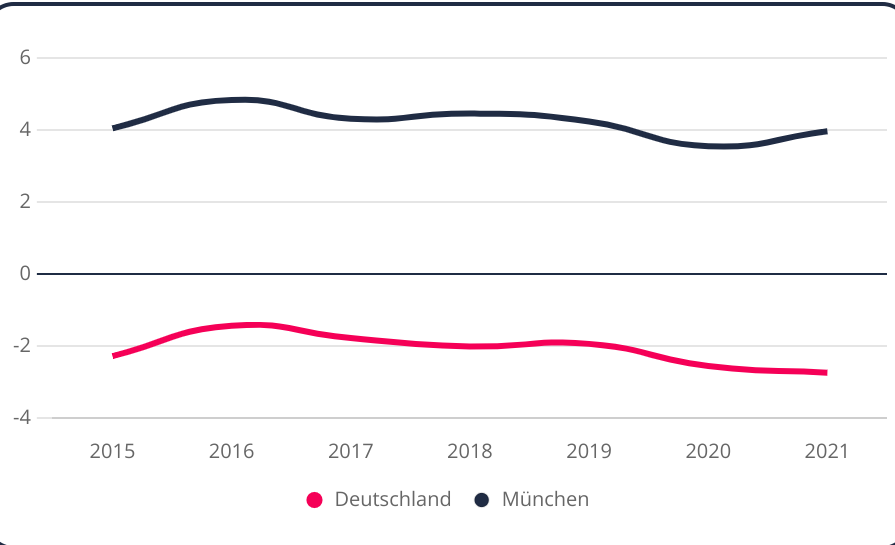
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

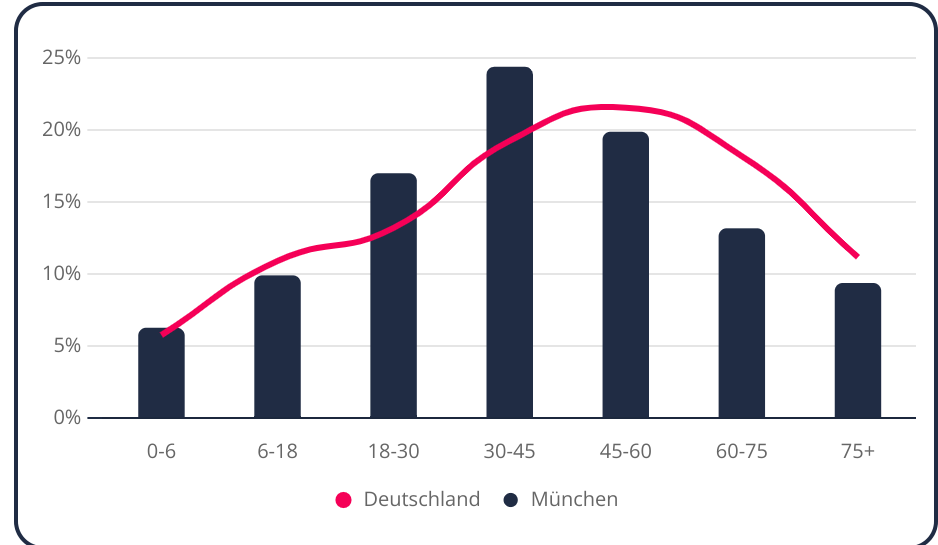
**-9,8**

**-2,0**

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# Wirtschaft

81825 München

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



**90.065**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ -6,7%

↘ -2,0%

### Arbeitslosenquote



**4,8%**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +0,2%

↘ -0,4%

### Ø Nettoeinkommen



**31.859 €**

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +16,7%

↗ +12,5%

### Öffentliche Schulden pro Kopf



**1.033 €**

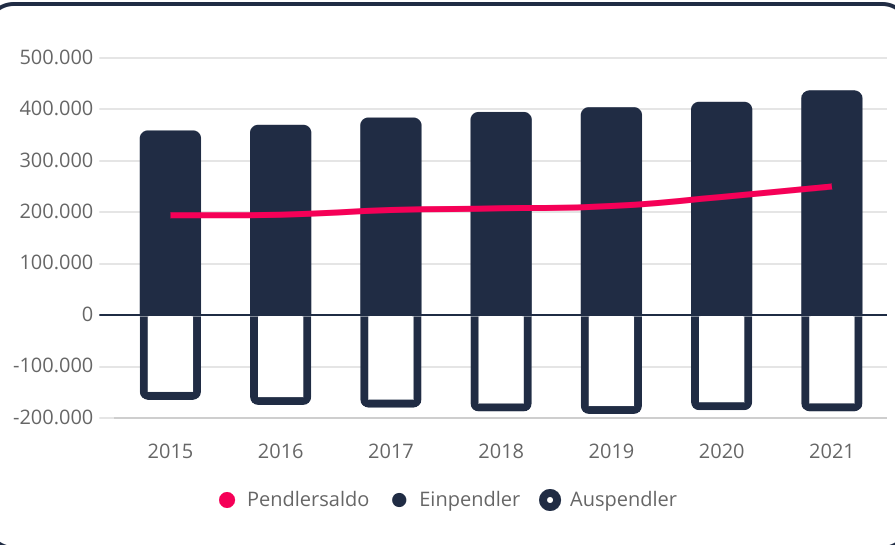
München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

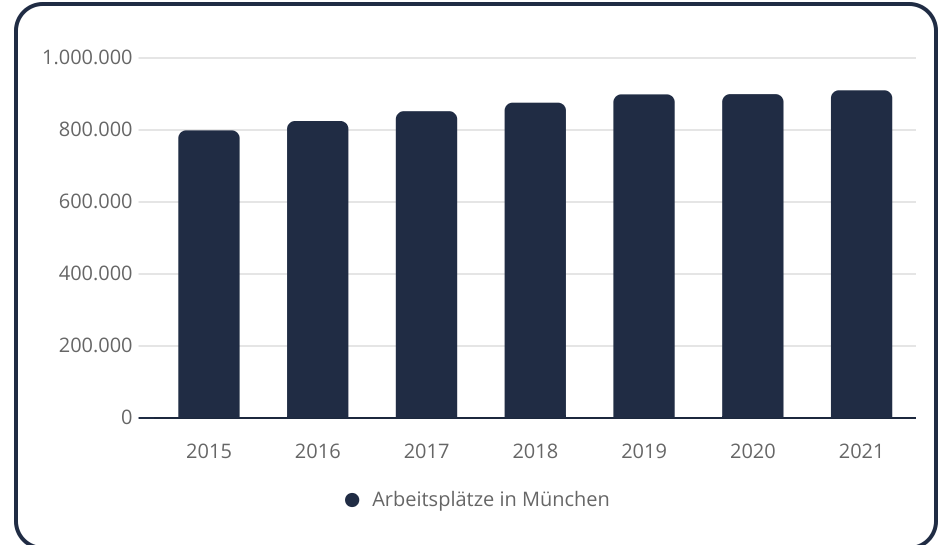
↗ +95,6%

↘ -9,5%

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**451,3** Tsd. m<sup>2</sup>

München  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ **-11,5%**

↗ **+3,9%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



**49,23** m<sup>2</sup>

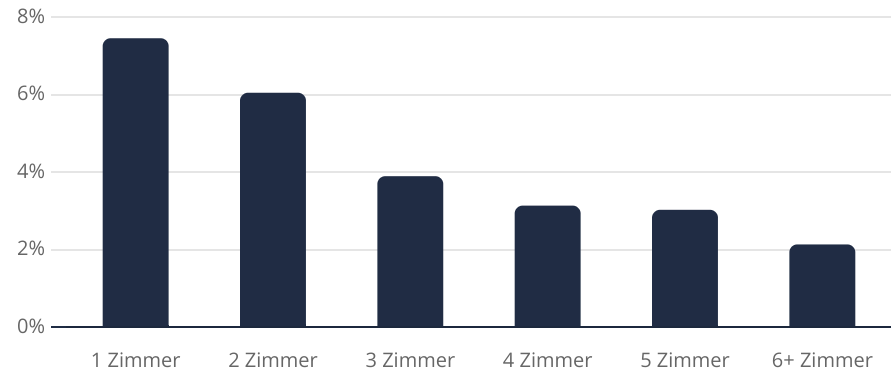
München  
(2 Jahre)

Deutschland  
(2 Jahre)

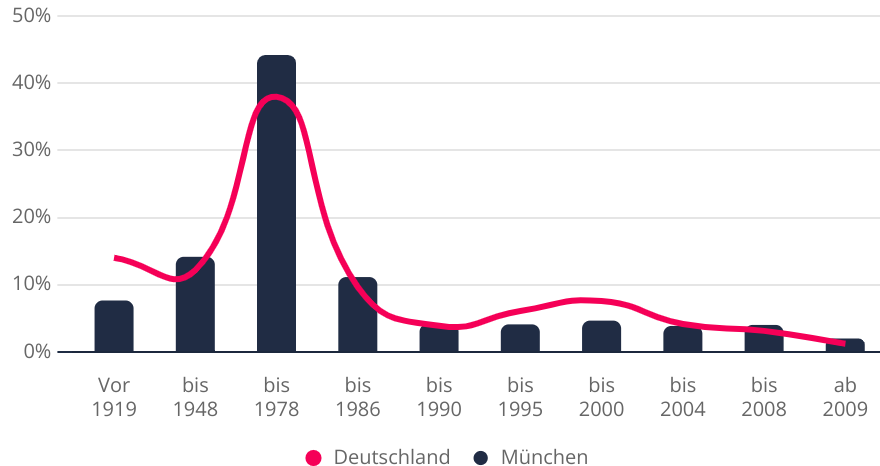
↗ **+0,8%**

↗ **+1,5%**

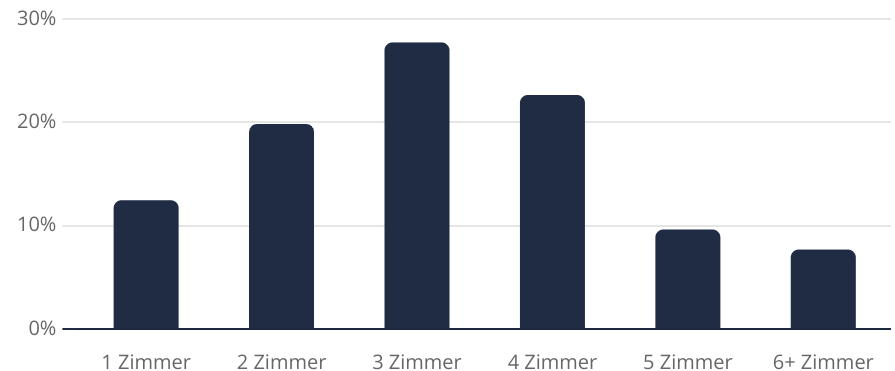
### Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Bestand an Wohneinheiten abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands



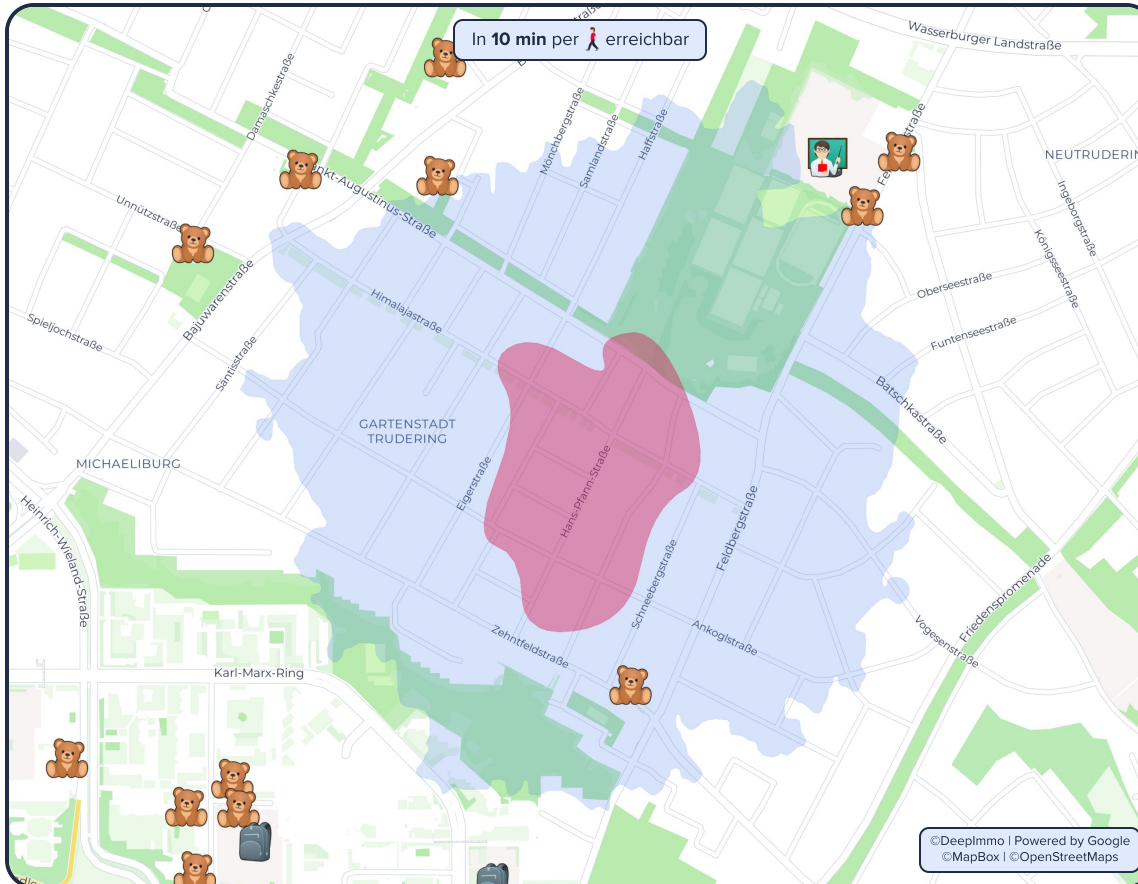


# Bildung

81825 München

## Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Die **nächsten Kindergärten**



### Wekita IV

von 6 Monate bis 3 Jahre • 10 Plätze



**7 min**

(595 m)



### Städt. Kindertagesstätte Feldbergstraße

145 Plätze



**9 min**

(816 m)



### Städt. Kindertagesstätte Feldbergstraße

von 3 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze



**11 min**

(935 m)

Die **nächsten Schulen**



Volksschule München am Karl-Marx-Ring

### Grundschule



**12 min**

(1 km)



Volksschule München  
an der Feldbergstraße

### Weiterführende Schule



**12 min**

(1 km)



Städtisches Werner-von-Siemens-Gymnasium München

### Gymnasium



**6 min**

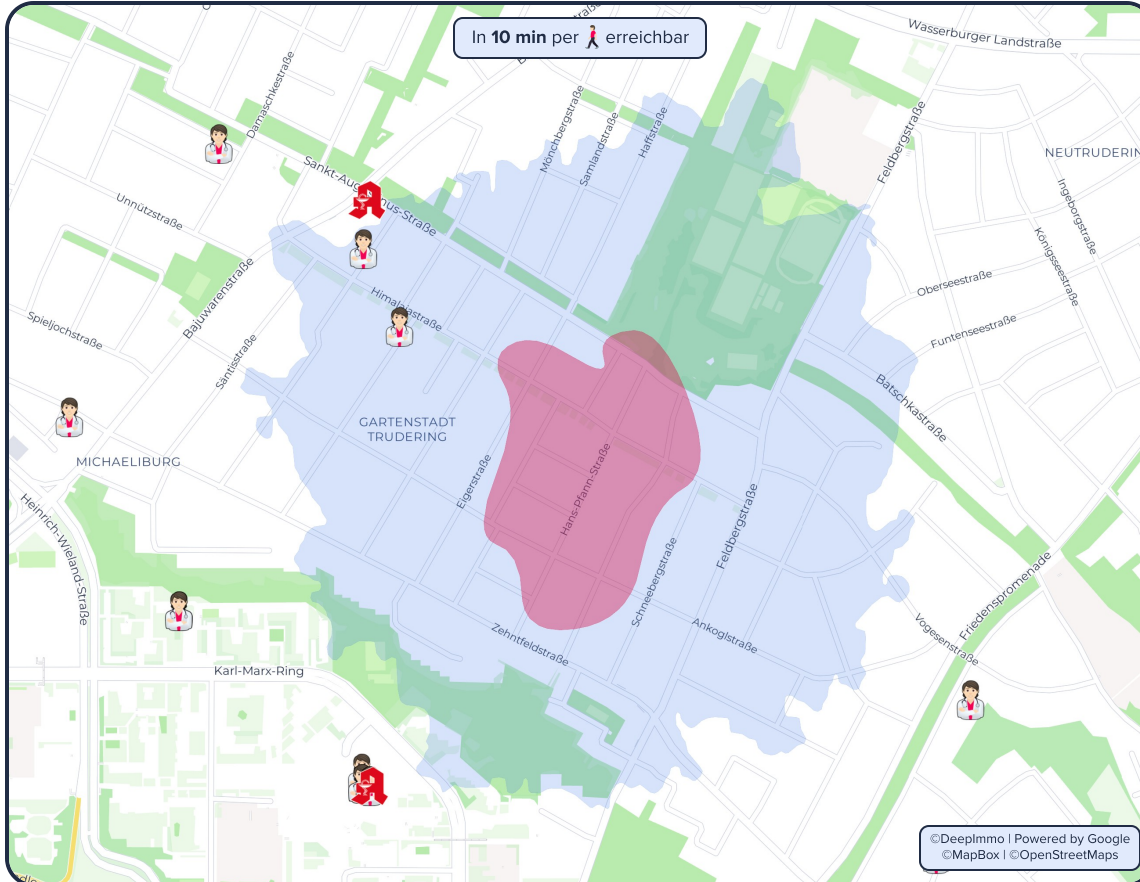
(2 km)

# Medizinische Versorgung

81825 München

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



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

Die **beliebtesten Ärzte**



**Dr. med. Heidemarie Schmutterer**

4.8 Sterne • 33 Bewertungen



**4 min**  
(1,6 km)



**Hautarzt Dr. Harald Bresser in München**

4.1 Sterne • 175 Bewertungen



**12 min**  
(1 km)



**Dr. med. Wolfgang Hofmeister Praktischer Arzt**

4.5 Sterne • 32 Bewertungen



**5 min**  
(1,9 km)

Die **nächsten Apotheken**



**Augustinus-Apotheke**

3.0 Sterne • 41 Bewertungen



**10 min**  
(867 m)



**Apotheke im Marx-Zentrum**

4.2 Sterne • 44 Bewertungen



**12 min**  
(1 km)

Das **nächsten Krankenhaus**



**München Klinik Neuperlach, Städtisches Klinikum München**

öffentlich • 12 Fachabteilungen



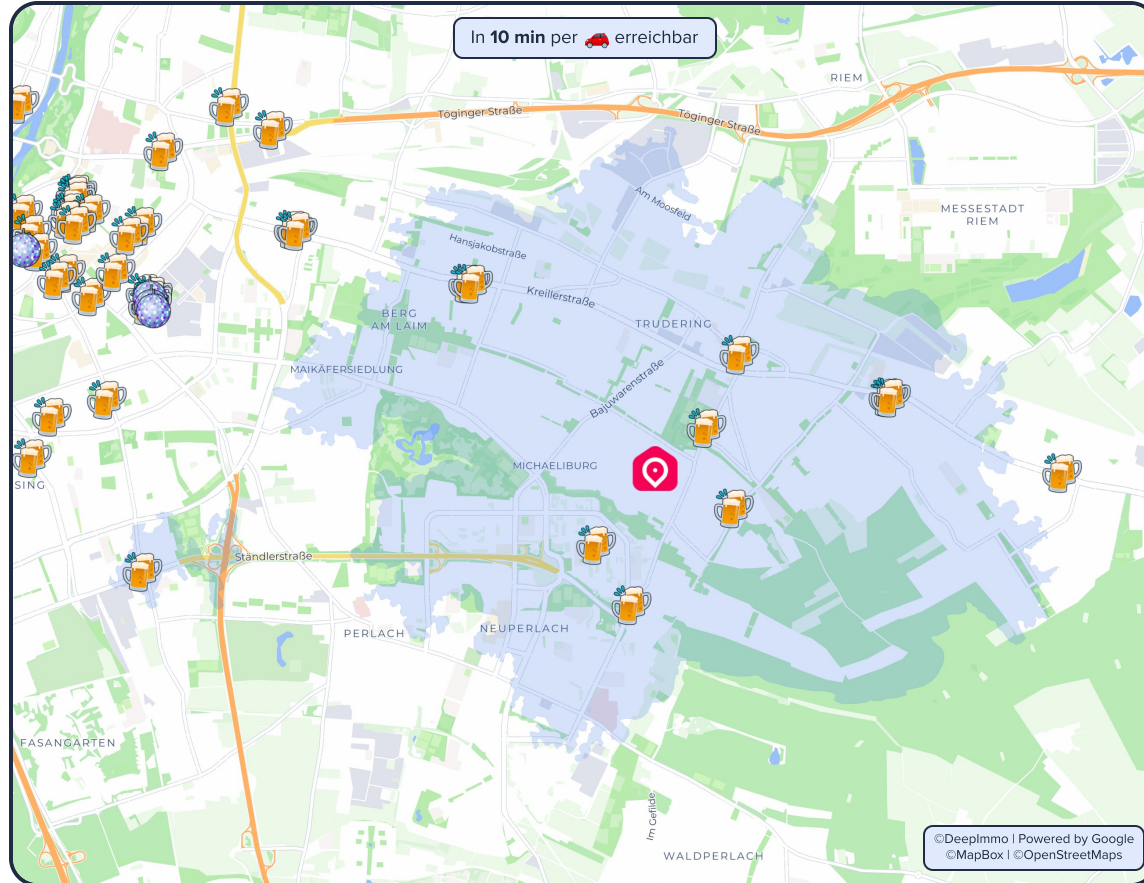
**9 min**  
(2,7 km)

# Nightlife

## Bars und Clubs

81825 München

Das **Nightlife** in der Umgebung



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

Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



### Elephant Münchner Bar

4.8 Sterne • 73 Bewertungen • €



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



### Yokocho Karaoke Box & Bar

4.6 Sterne • 504 Bewertungen • €€



**15 min**  
(7,3 km)



### Duett Pub München

4.8 Sterne • 63 Bewertungen • €€



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

Die **beliebtesten Clubs**



### Hemmungslos Club & Bar

3.7 Sterne • 189 Bewertungen • €€



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



### P1 Club

3.4 Sterne • 1382 Bewertungen • €€



**19 min**  
(8,4 km)



### Pandora Club München

3.0 Sterne • 141 Bewertungen



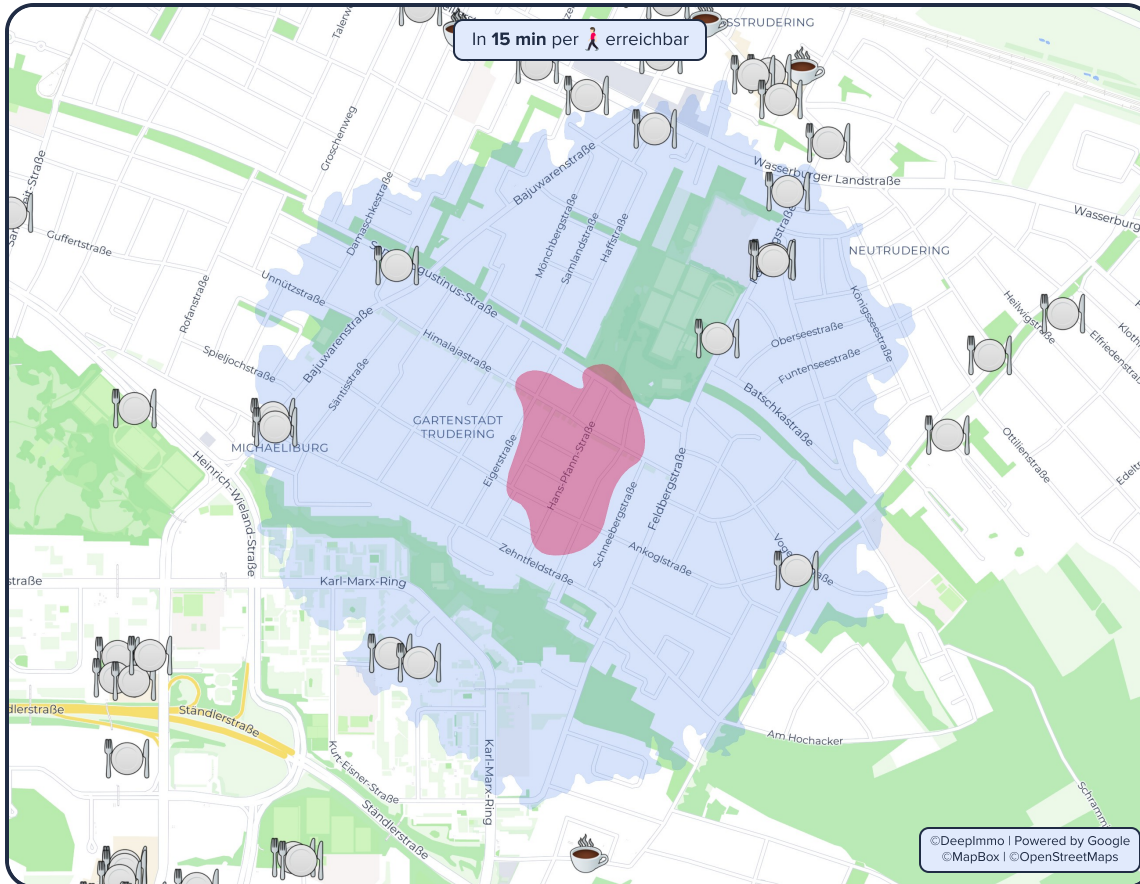
**15 min**  
(7,3 km)

# Kulinarisches Angebot

81825 München

## Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



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

Die **beliebtesten Restaurants**



### Lindengarten

4.4 Sterne • 1044 Bewertungen • €€



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



### Tangcubi - Asia Fusion

4.5 Sterne • 569 Bewertungen • €€



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



### Villa Toscana

4.5 Sterne • 428 Bewertungen • €€



**5 min**  
(1,6 km)

Die **beliebtesten Cafés**



### Cafino

4.6 Sterne • 255 Bewertungen • €€



**5 min**  
(1,7 km)



### Che Follia Espresso Bar & Delikatessen

4.8 Sterne • 295 Bewertungen • €€



**5 min**  
(1,6 km)



### Feinkost Caffè Italia

4.8 Sterne • 86 Bewertungen



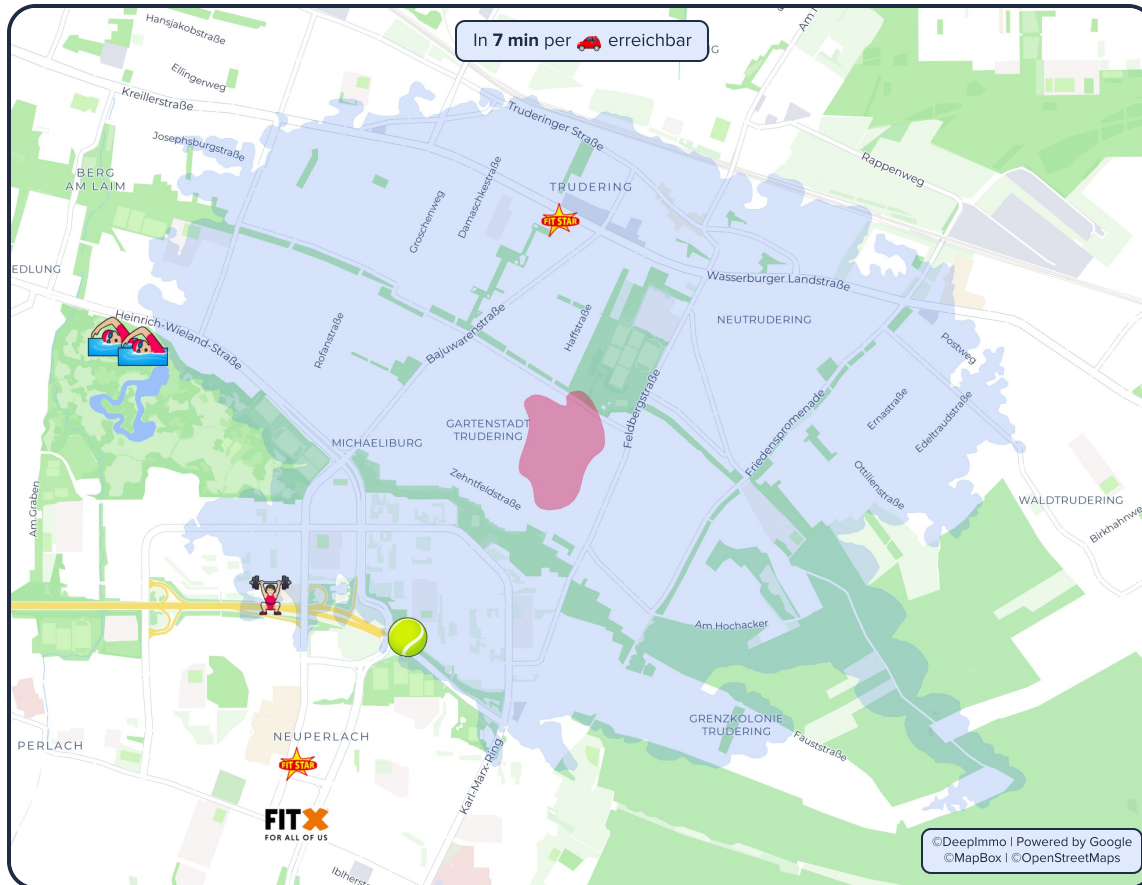
**5 min**  
(1,8 km)

# Sportmöglichkeiten

81825 München

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre Sportangebote in der Umgebung



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

Die nächsten Sportmöglichkeiten



### Tennishalle-schule Heßler&Kail

4.3 Sterne • 31 Bewertungen



**6 min**  
(1,9 km)



### Phönix-Bad Ottobrunn

4.2 Sterne • 3405 Bewertungen



**16 min**  
(7,7 km)



### Schwimmbad Michaeli-Freibad

4.1 Sterne • 3228 Bewertungen



**7 min**  
(2,6 km)



### Golfclub München-Riem

4.1 Sterne • Greenfee: 69 - 79 €



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

Die nächsten Fitnessstudios



FIT STAR Fitness-  
studio München...

**4 min**  
(1,6 km)



Woman's - Fitness  
für die Frau

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



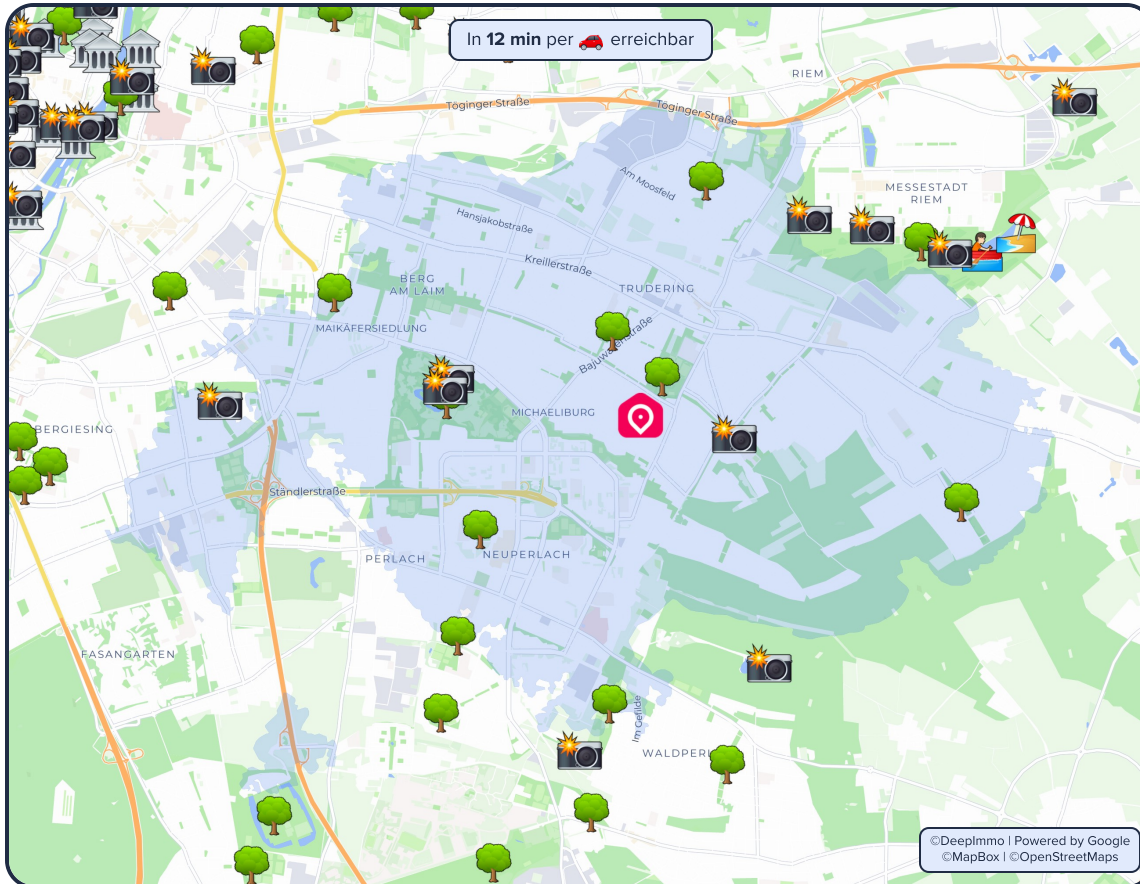
groupfit - Fit-  
nesstudio

**8 min**  
(3 km)










## Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung









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

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**

-  **Prinzregententheater**  
4.6 Sterne • 1944 Bewertungen  **19 min**  
(6,5 km)
-  **Messe München**  
4.4 Sterne • 11757 Bewertungen  **12 min**  
(4,1 km)
-  **Münchner Tierpark Hellabrunn**  
4.5 Sterne • 34215 Bewertungen  **19 min**  
(9,9 km)
-  **Museum Villa Stuck**  
4.4 Sterne • 862 Bewertungen  **19 min**  
(7,1 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**

-   
Feldbergpark  
**3 min**   
(317 m)
-   
Bajuwarenpark  
**11 min**   
(905 m)
-   
Ostpark  
**6 min**   
(1,9 km)

## Informationen zu den Grafiken

### Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2021 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2021 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 3) Der **Migrationsanteil** ist der Anteil von Ausländer:innen in Bezug zur Gesamtbevölkerung und wird auf Kreisebene für das Jahr 2021 zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 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 2021 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 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 2021 zum Stichtag 31.12 dar.

### Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2021 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2020 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2015 - 2020.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2021 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 2016 - 2021.
- 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 2021 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2021 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 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 2021 zum Stichtag 31.12.

### Einkaufsmöglichkeiten, Mobility, 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.

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

## Impressum

DeepImmo 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

## Version 3.1.0

Name: Selbstständige Immobilienberaterin - Postbank  
Immobilien GmbH  
Analyse ID: 41538011223  
Datum: 01.12.2023  
Erstellt von der DeepImmo GmbH

## Quellen

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

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2023), ©Google (2023), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2023) und © GeoBasis-DE / BKG (2023)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2023); (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 DeepImmo GmbH.

Haftung: Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der DeepImmo Datenbank. Die DeepImmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen DeepImmo, 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 Lage-Exposé

81825 München

**Alle Lage-Informationen auf einen Blick.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Rufen Sie uns an:  
**0049172 8618863**

Schreiben Sie uns eine Mail:  
**[gabriele.wiesender@postbank.de](mailto:gabriele.wiesender@postbank.de)**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:  
**<https://immobilien.postbank.de>**

