

Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien

Sonnenstraße 24

80331 München

+49 171 9401323

sebastian-ludwig.frank@postbank.de

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



Sankt-Anna-Straße 31, 80538 München



**Nationalmuse-
um/Haus der...**

6 min
(390 m)



E xpress

1 min
(73 m)



Hofgarten

6 min
(467 m)



Residenz

9 min
(678 m)



Ihr Lageexposé

Ein Service der Deutsche Bank Immobilien

Sankt-Anna-Straße 31



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

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

Inhaltsverzeichnis

Sankt-Anna-Straße 31

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

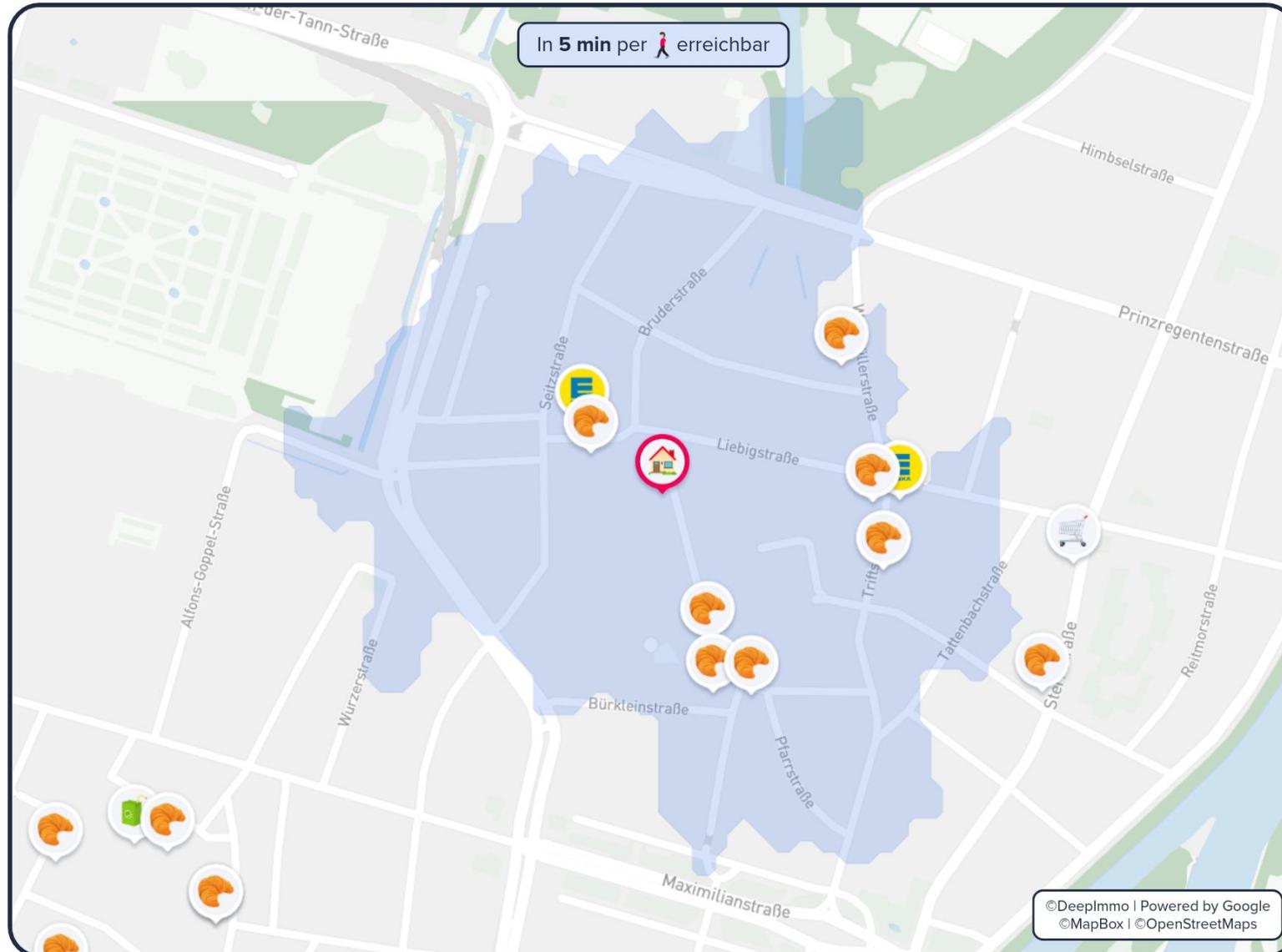


Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Sankt-Anna-Straße 31

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



Supermärkte in der Umgebung



E xpress

3.2 Sterne • 104 Bewertungen



1 min

(73 m)



E xpress

3.4 Sterne • 210 Bewertungen



4 min

(283 m)



REWE

4.3 Sterne • 1149 Bewertungen



12 min

(896 m)



REWE

4.1 Sterne • 2064 Bewertungen



13 min

(987 m)

Bäckerei



Müller Café
& Bäckerei

1 min

(73 m)



Getränkemarkt



Enoteca Goldig

10 min

(760 m)



Drogeriemarkt



dm-drogerie markt

13 min

(1 km)



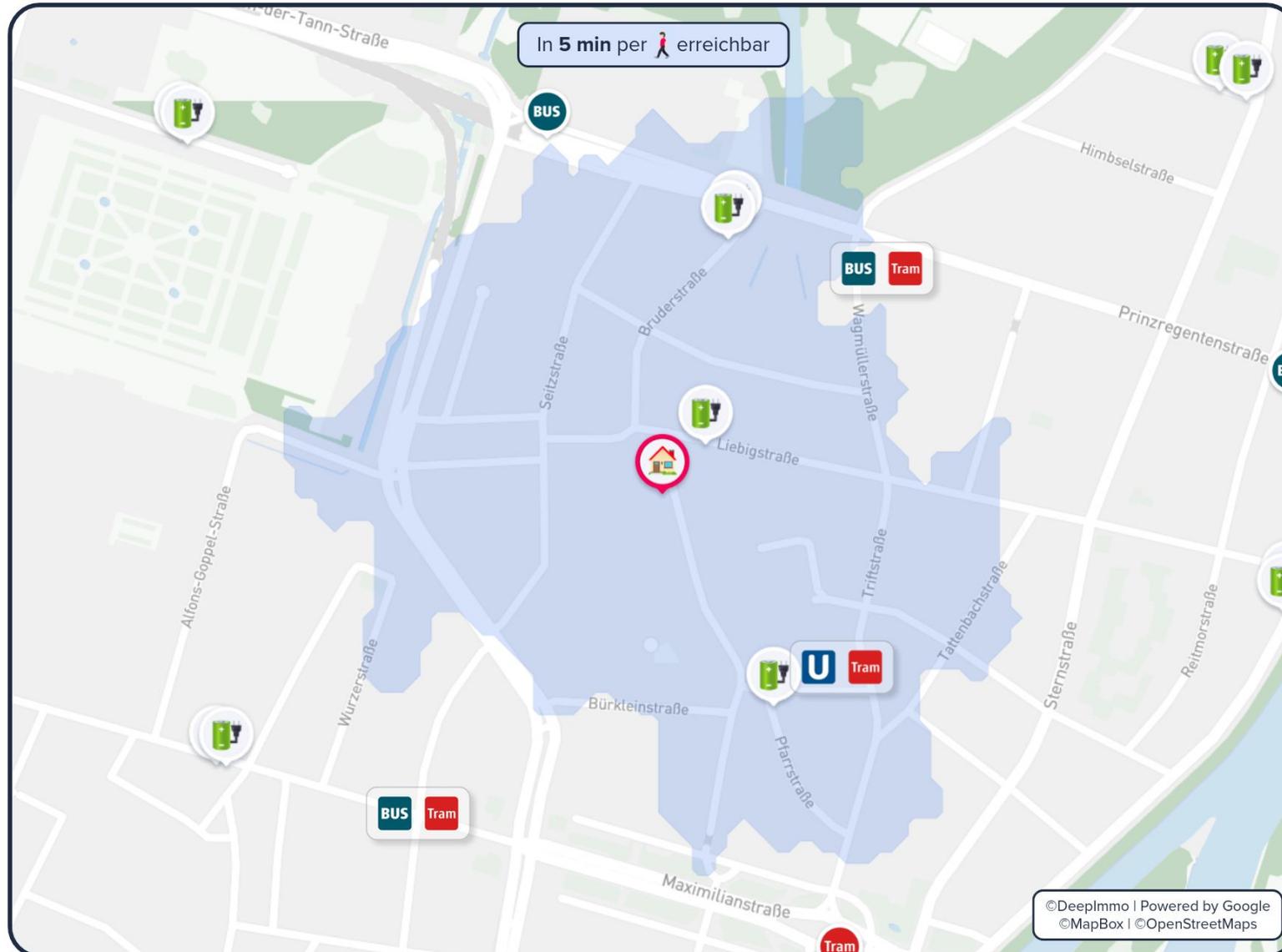
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Mobilitätsangebot

ÖPNV und Fernverkehr

Sankt-Anna-Straße 31

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

	Nationalmuseum/Haus der Kunst Tram BUS	6 min (390 m)
	Lehel U Tram	6 min (415 m)
	Königinstraße 100	7 min (480 m)
	22kw Charger Liebigstr. 5a 2x (22kW)	2 min (84 m)

Autobahn

A 9

10 min
(5,9 km)

Fernverkehr

München Hbf

17 min
(4 km)

Intl. Flughafen

Franz Josef Strauss, München

30 min
(37,8 km)

Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Bevölkerung

Sankt-Anna-Straße 31

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.

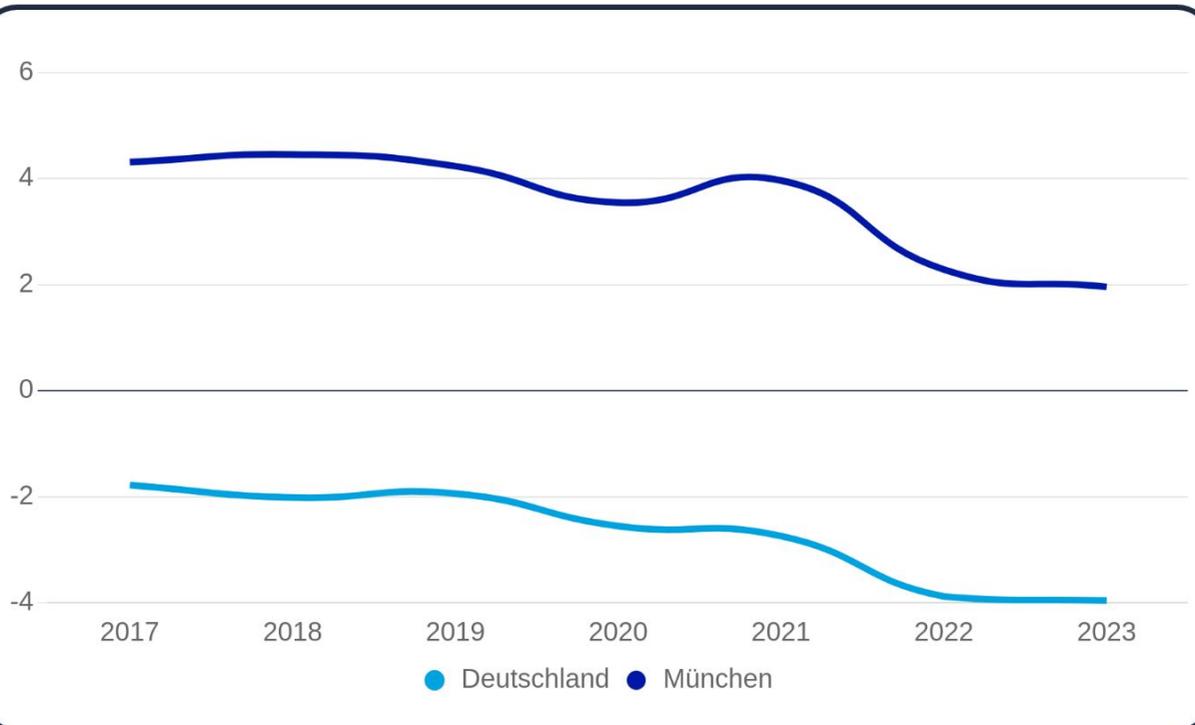
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

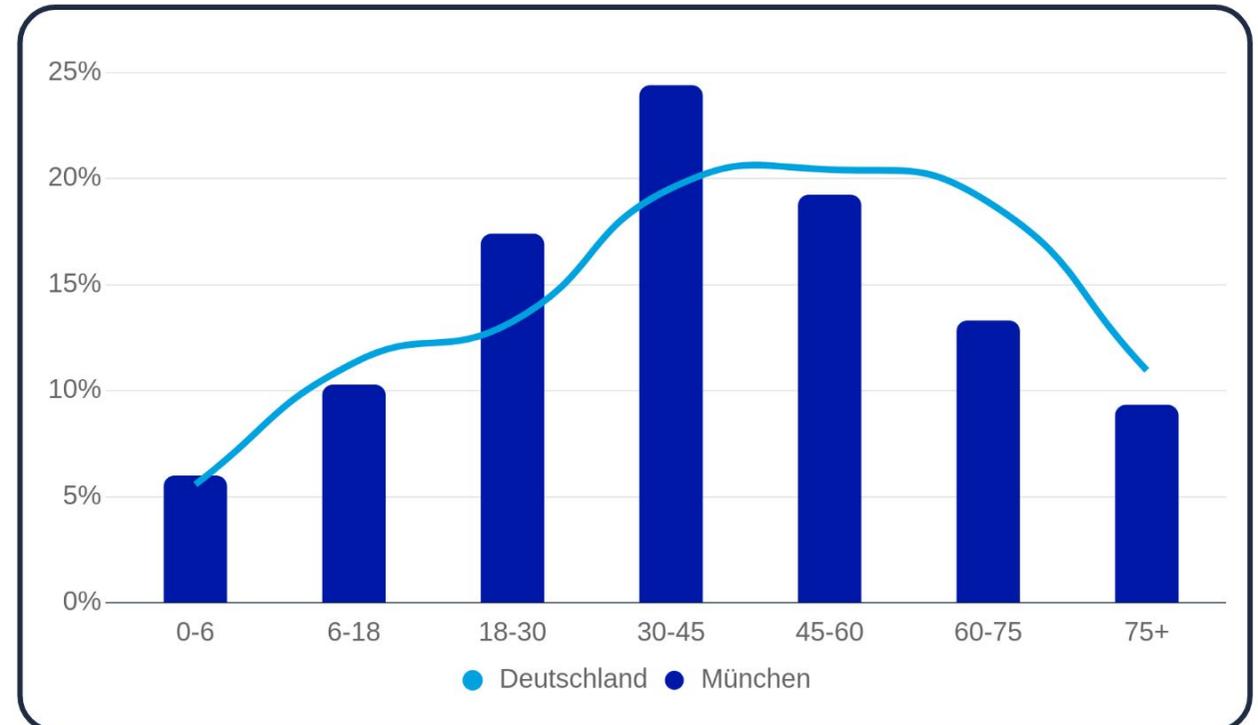
↗ +22,5

↗ +12,3

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



Wirtschaft

Sankt-Anna-Straße 31

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 €

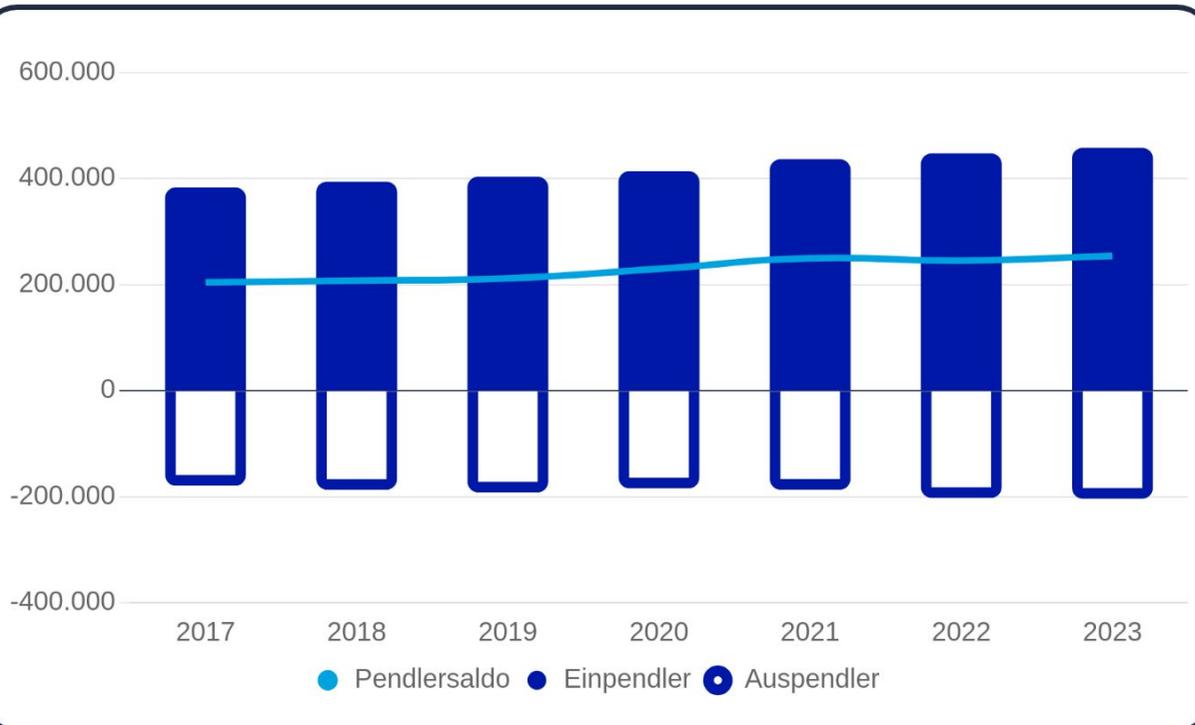
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

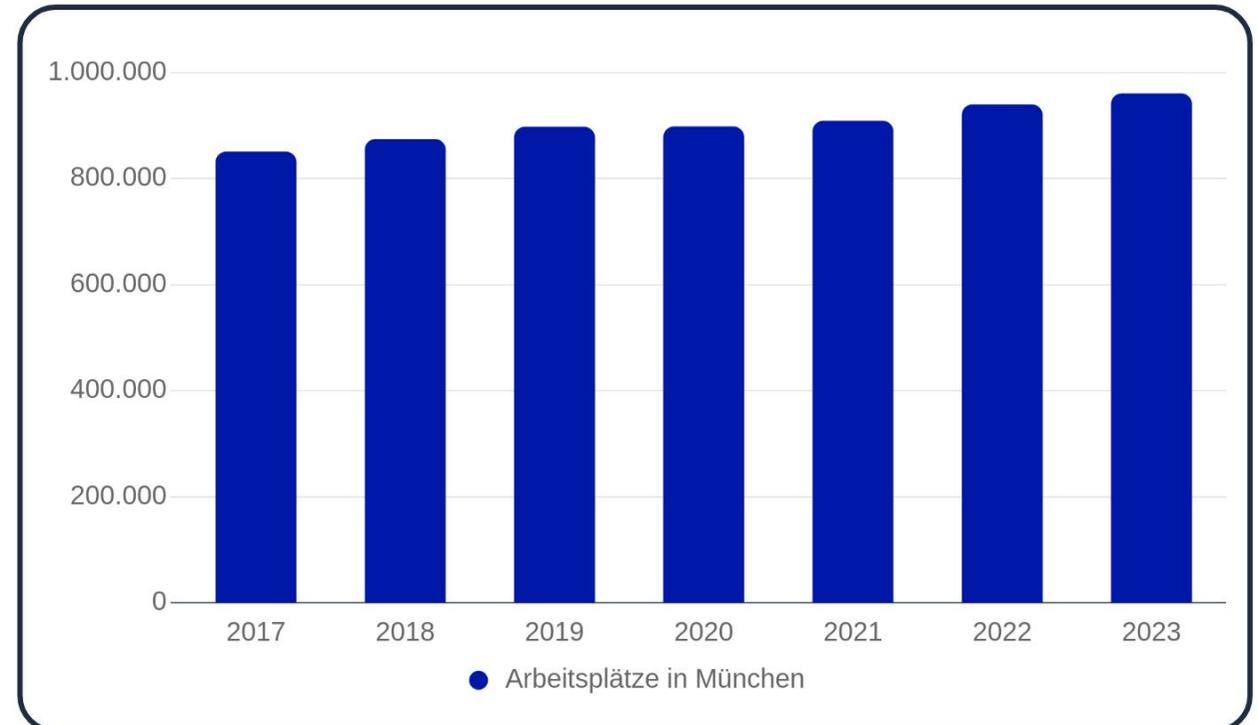
↗ +1.220

↘ -72

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Immobilien

Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



466,5 Tsd. m²

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

-22,9%

+2,3%

Ø Wohnfläche je Einwohner



39,05 m²

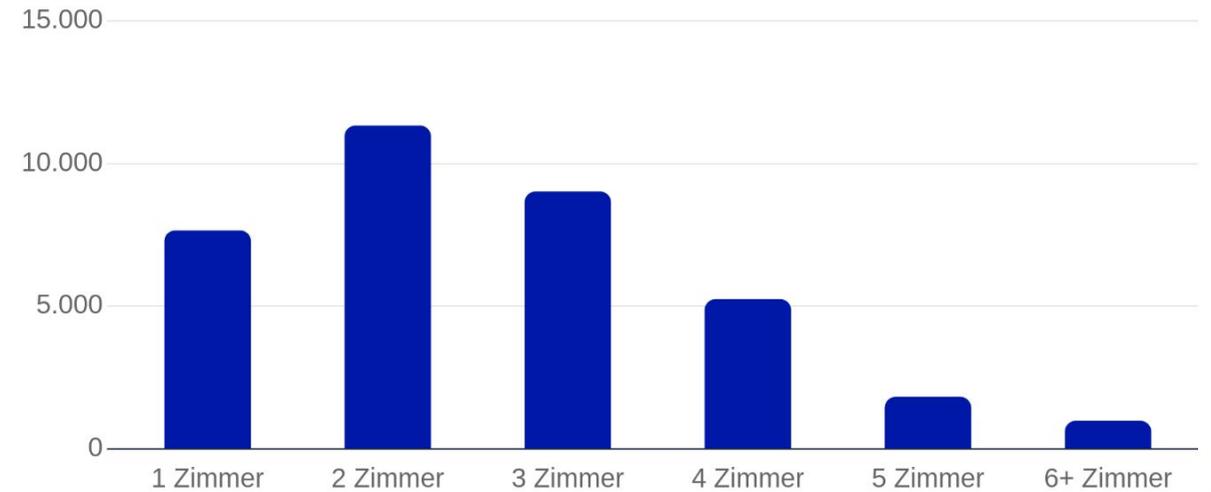
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

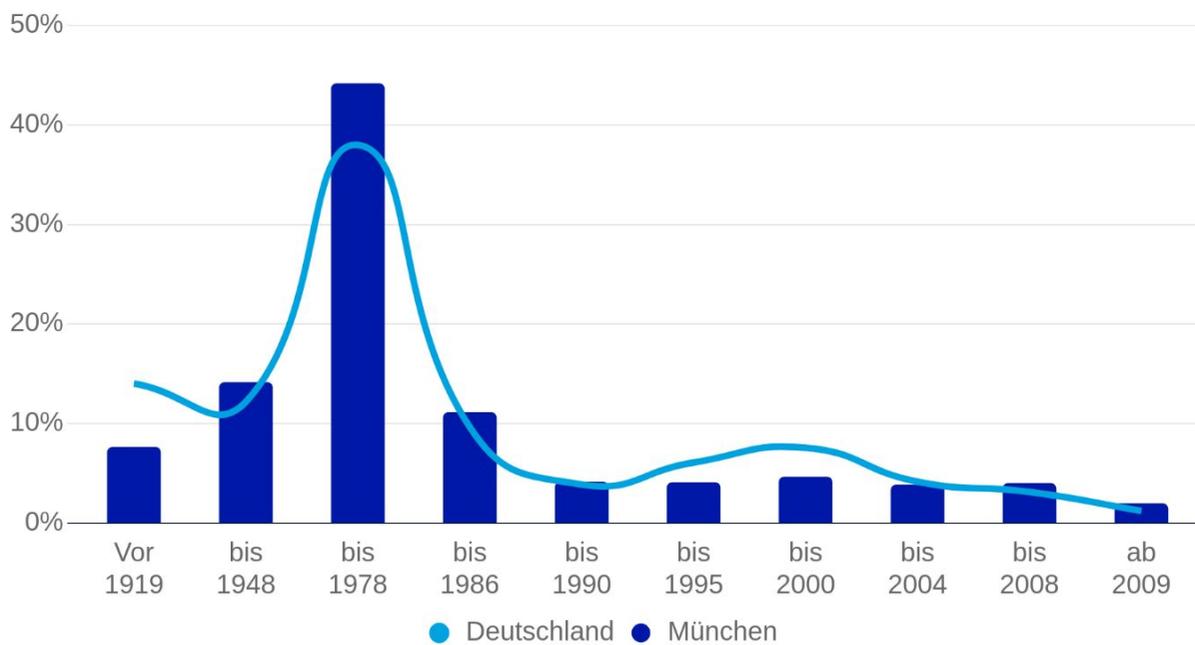
+1,8%

+1,8%

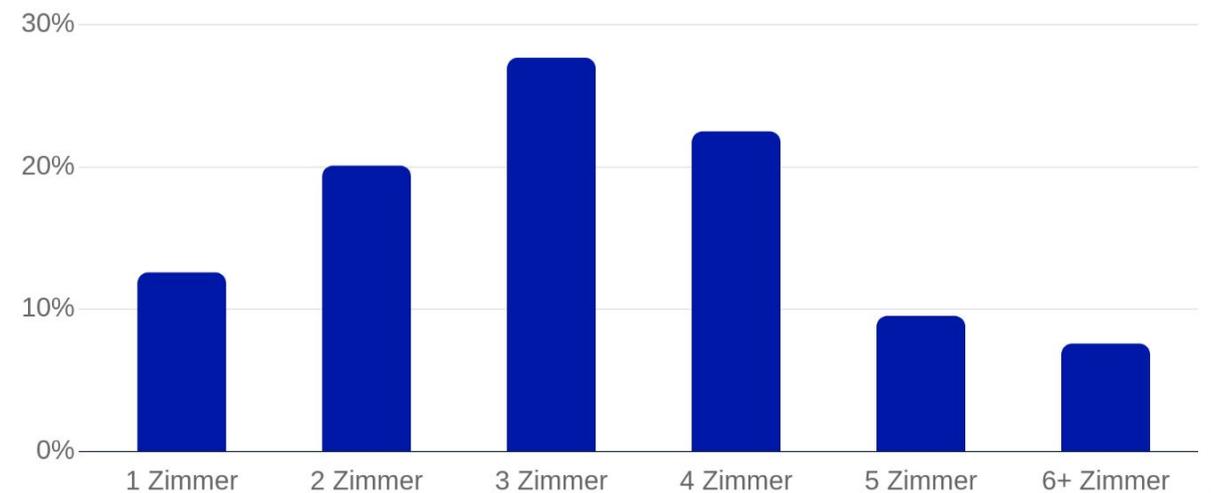
Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Aktueller Bestand an Wohneinheiten

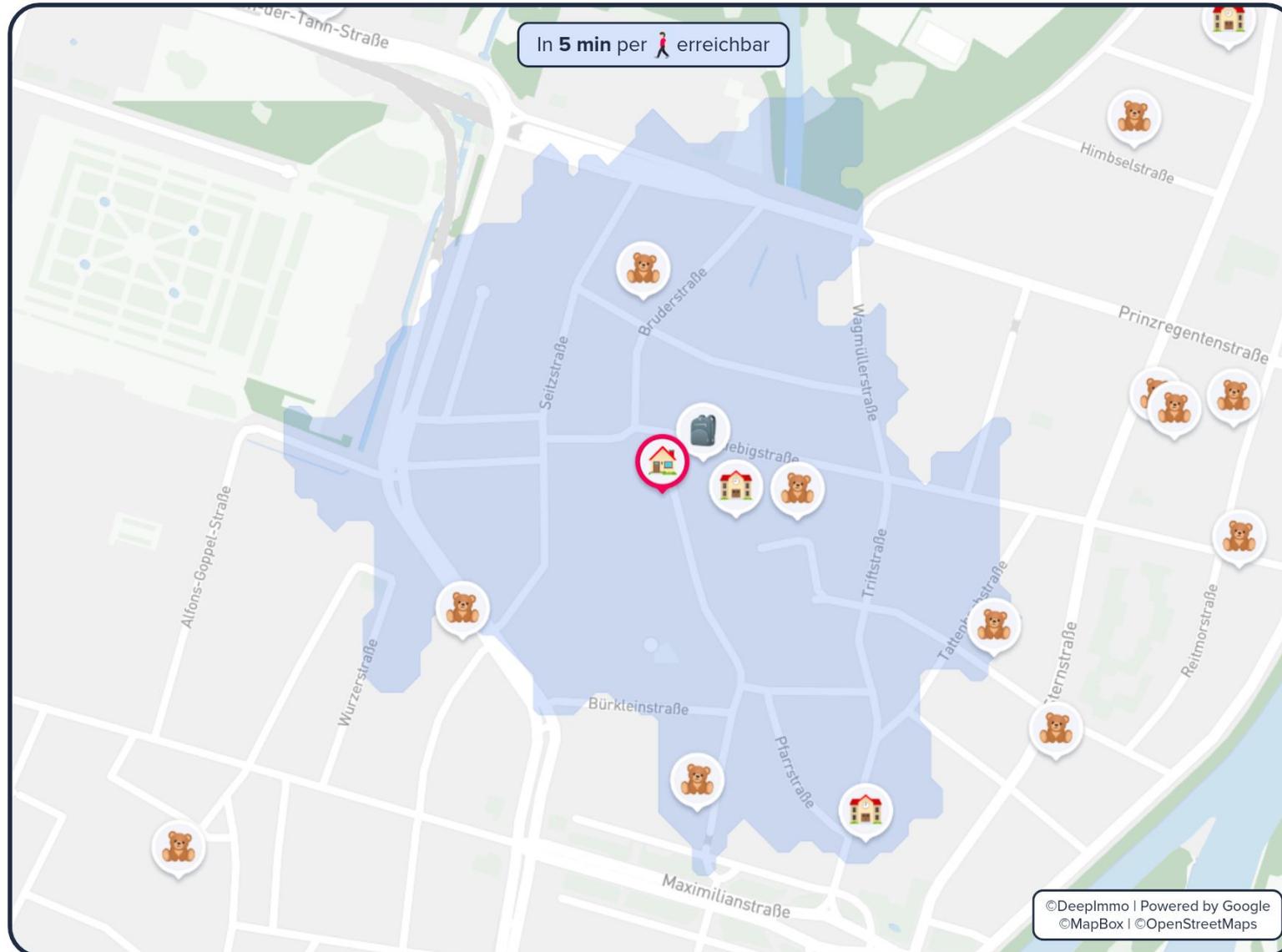


Bildung

Kindergärten und Schulen

Sankt-Anna-Straße 31

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



AWO-Kinderkrippe Bruderstraße

von 3 Monate bis 3 Jahre • 36 Plätze



2 min

(144 m)



**Trägerverein Kindergarten
am St. Anna-Platz**

25 Plätze



4 min

(266 m)



Kinderkrippe Robienchen

von 6 Monate bis 3 Jahre



5 min

(359 m)

Die **nächsten Schulen**



Volksschule München
an der St.-Anna-Straße

Grundschule



2 min

(84 m)



Städtisches St.-Anna-Gymnasium München

Gymnasium



3 min

(225 m)



Wilhelmsgymnasium München

Gymnasium



5 min

(399 m)

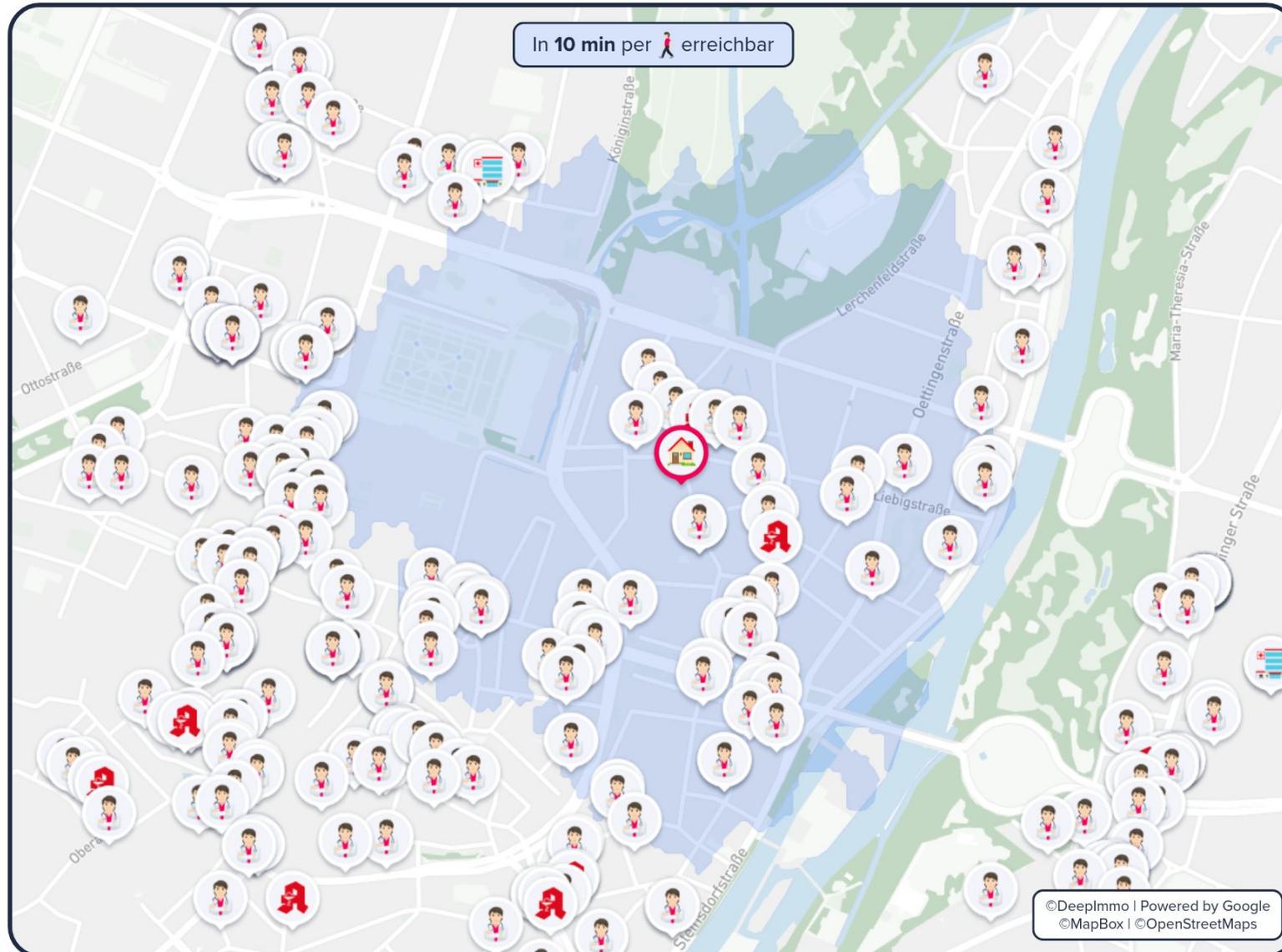
i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Medizinische Versorgung

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Sankt-Anna-Straße 31

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



Die **beliebtesten Ärzte**

-  **Proktologische Praxis München - Dr. med. Bernhard Hofer und...**
4.9 Sterne • 277 Bewertungen  **13 min**
(985 m)
-  **Orthopädische Privatpraxis München - Ortho Lehel Dr...**
4.8 Sterne • 149 Bewertungen  **9 min**
(652 m)
-  **Praxis Dr. Frühwein & Partner**
4.5 Sterne • 179 Bewertungen  **12 min**
(898 m)

Die **nächsten Apotheken**

-  **Liebig-Apotheke im Lehel**
4.1 Sterne • 38 Bewertungen  **2 min**
(84 m)
-  **Apotheke am Thierschplatz**
3.3 Sterne • 35 Bewertungen  **5 min**
(348 m)

Das **nächste Krankenhaus**

-  **Klinik Josephinum gAG**
Gemeinnützig • 5 Fachabteilungen  **11 min**
(802 m)

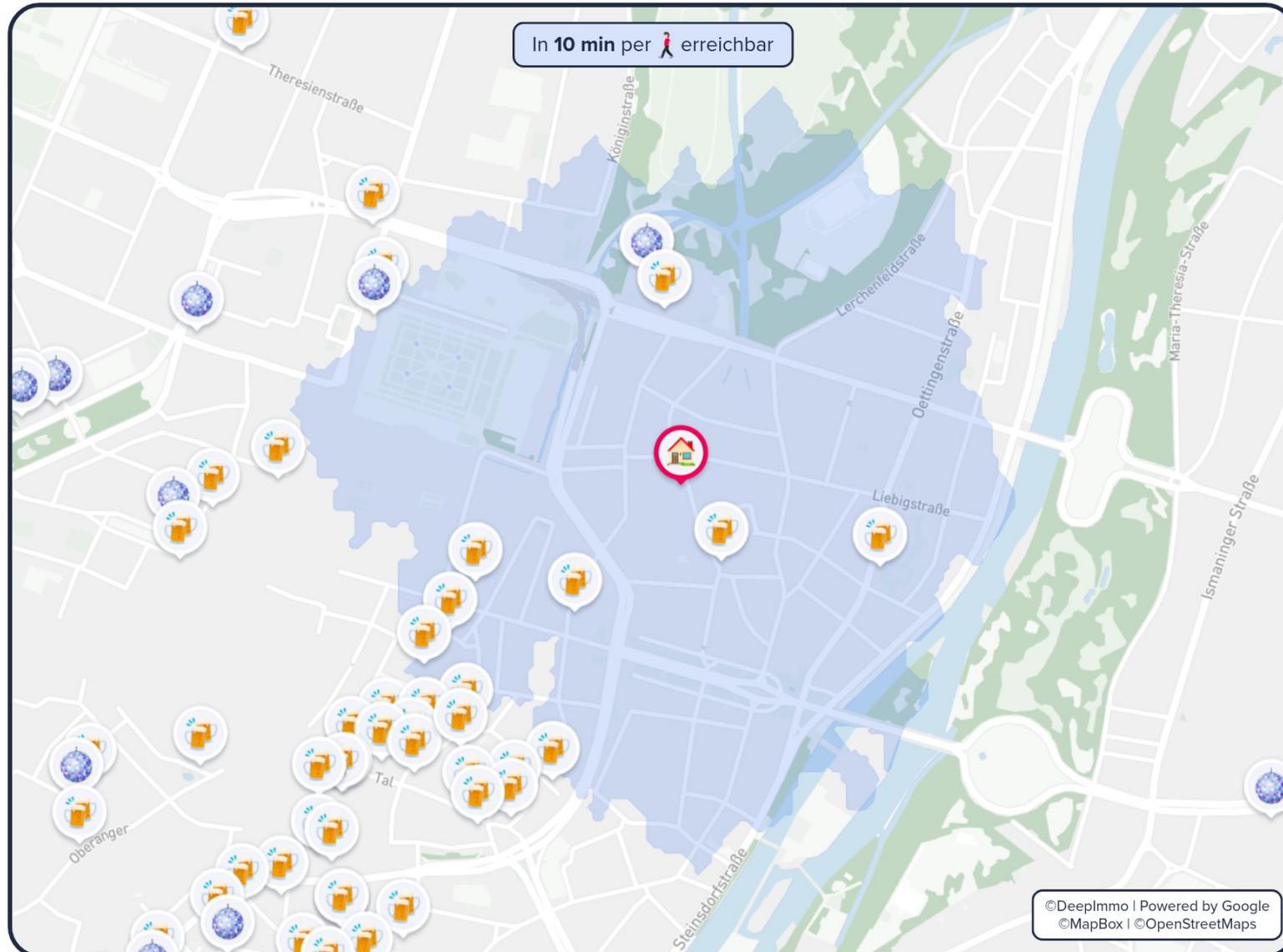
 Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Nightlife

Bars und Clubs

Sankt-Anna-Straße 31

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Brezenreiter

4.8 Sterne • 986 Bewertungen



15 min

(1,1 km)



Little London / Bar & Grill

4.7 Sterne • 2743 Bewertungen • €€€€



14 min

(1 km)



Pusser's

4.5 Sterne • 1698 Bewertungen • €€€



10 min

(699 m)

Die **beliebtesten Clubs**



P1 Club

3.3 Sterne • 1576 Bewertungen • €€€€



7 min

(556 m)



Lucky Who - München

3.6 Sterne • 833 Bewertungen • €€



13 min

(1 km)



Night Club Bayerischer Hof

4.1 Sterne • 284 Bewertungen • €€€€



15 min

(1,2 km)

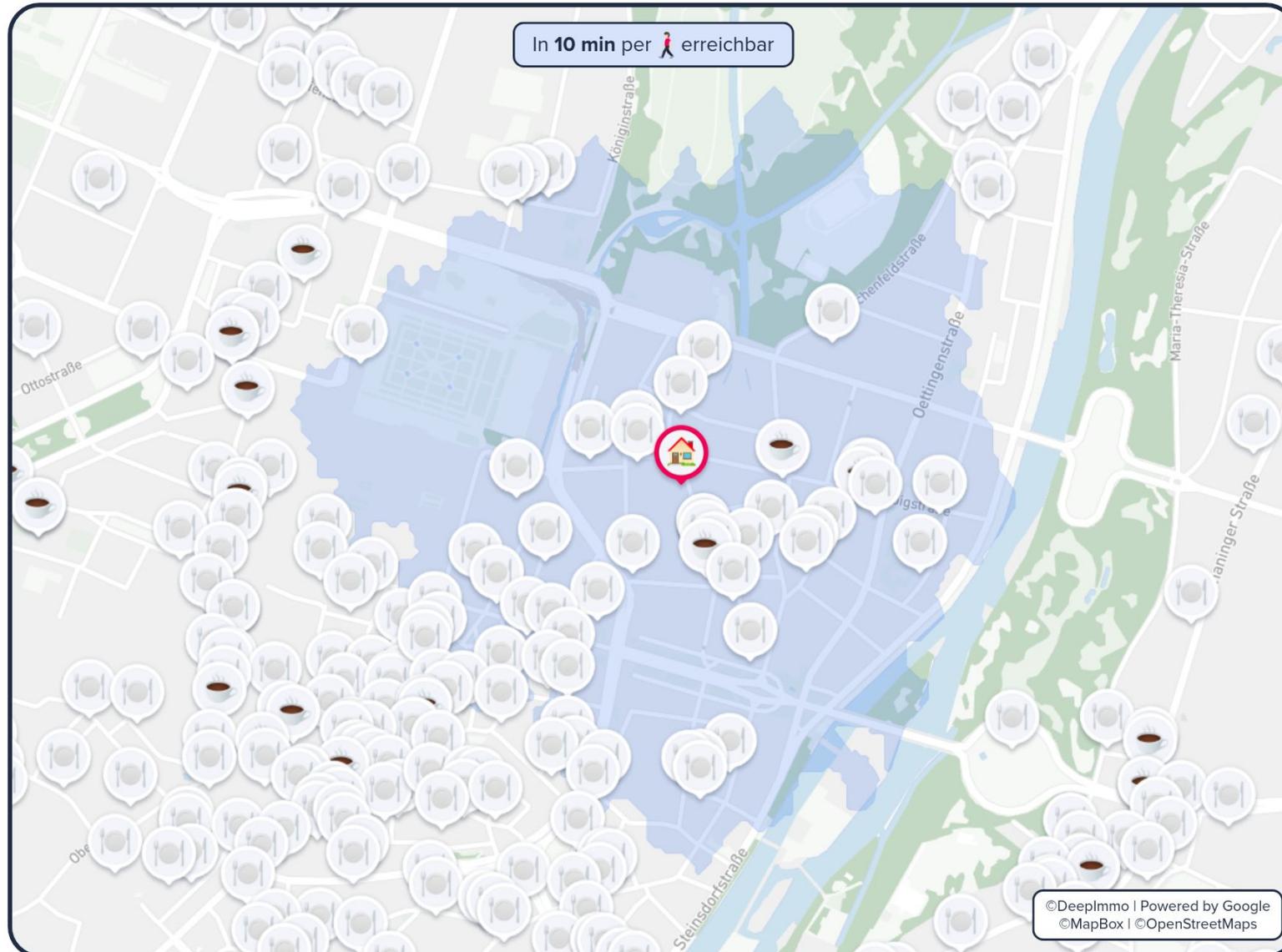
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulinarisches Angebot

Restaurants und Cafés

Sankt-Anna-Straße 31

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



Die beliebtesten Restaurants



Lu Bu Soul Food

4.6 Sterne • 784 Bewertungen • €€



2 min

(118 m)



Trattoria Seitz GmbH

4.4 Sterne • 304 Bewertungen • €€€



2 min

(136 m)



Cupido The One and Only "Arte di Cucina Italiana"

4.7 Sterne • 424 Bewertungen • €€



3 min

(239 m)

Die beliebtesten Cafés



Pâtisserie | Café Dukatz

4.6 Sterne • 429 Bewertungen • €€€



4 min

(252 m)



Cafe Lehel | Coffee | Kaffee | Smoothie

4.7 Sterne • 250 Bewertungen



4 min

(274 m)



sweet spot kaffee – specialty coffee

4.8 Sterne • 1192 Bewertungen



14 min

(1,1 km)

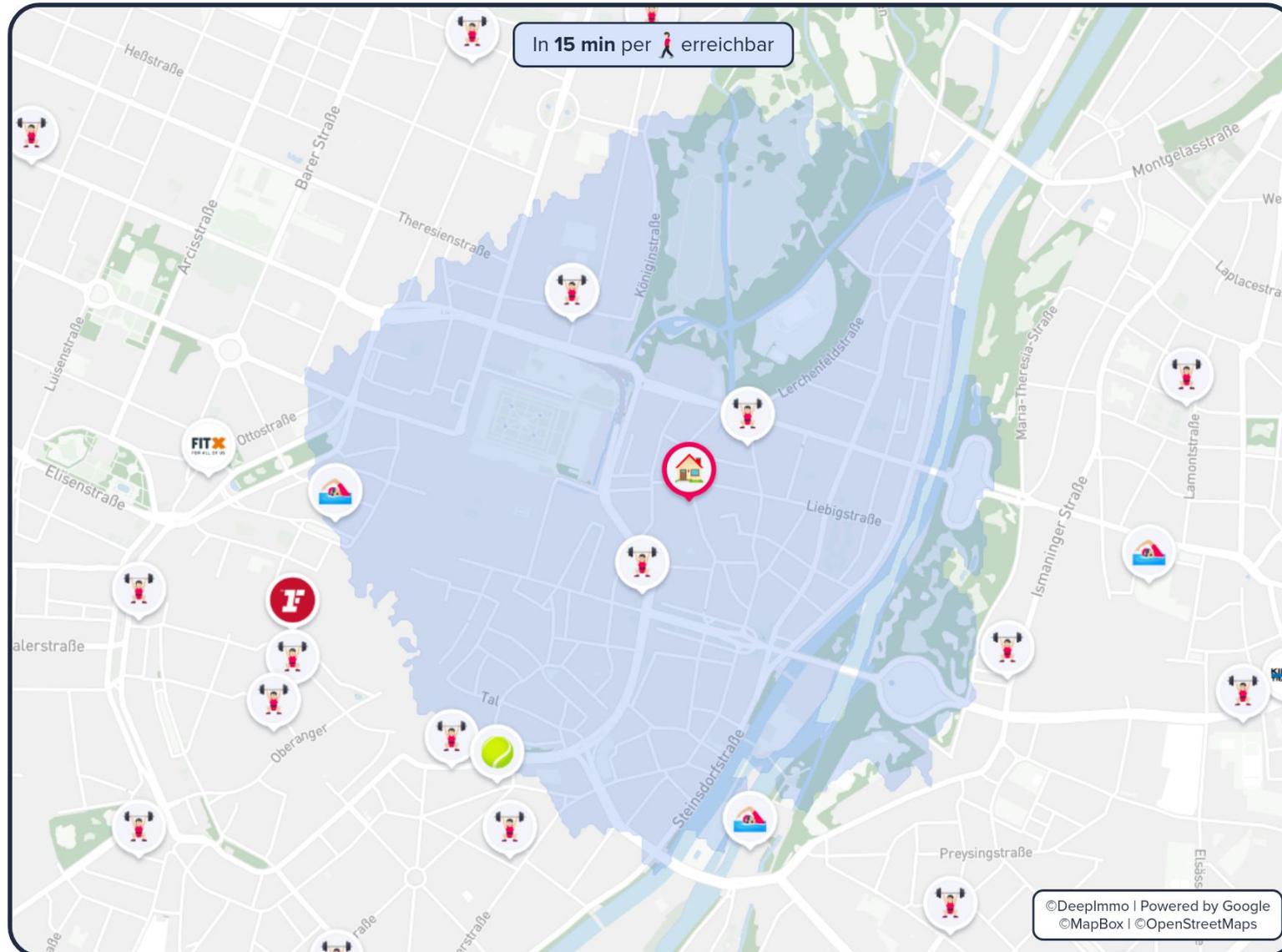
Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Sportmöglichkeiten

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Sankt-Anna-Straße 31

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**Hallenbad Blue Spa
Hotel Bayerischer Hof**

2.9 Sterne



15 min
(1,2 km)



World Club Tennis

5.0 Sterne • 50 Bewertungen



6 min
(1,5 km)



Freibad Prinzregentenbad

2.6 Sterne



6 min
(1,7 km)



Golfclub München-Riem

Greenfee: 69 - 79 € • 4.1 Sterne



15 min
(10,2 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



EISBACHFIT GmbH

5 min
(400 m)



PRIME TIME fitness
Maximilianstrasse

7 min
(488 m)



Limitlezz

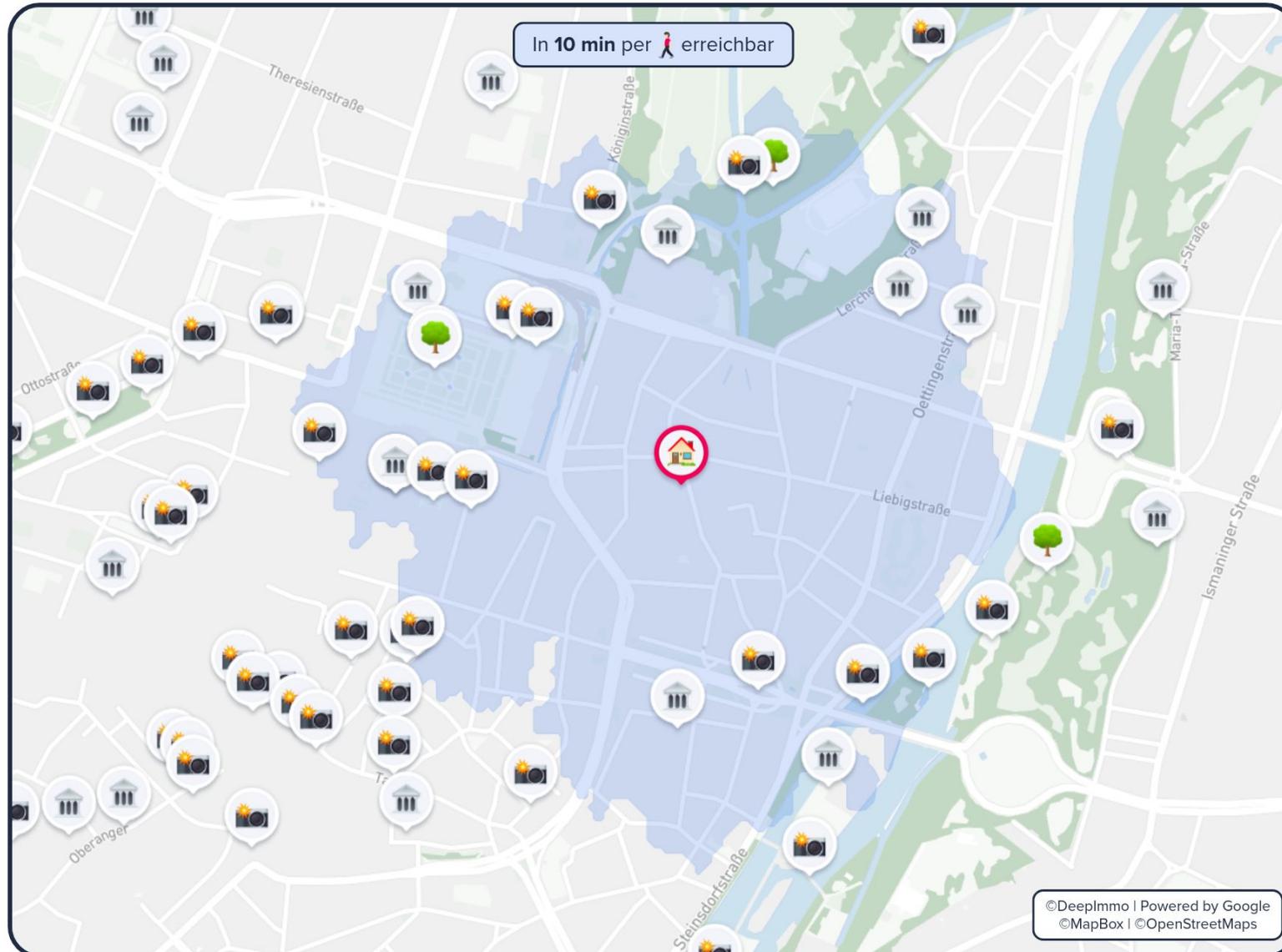
11 min
(802 m)



i Informationen zu den Grafiken im vollständigen Lage-Exposé

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Residenz

keine zusätzlichen Infos



9 min
(678 m)



Dianabadschwelle

4.7 Sterne • 1474 Bewertungen



13 min
(1 km)



Friedensengel

4.6 Sterne • 2071 Bewertungen



14 min
(1,1 km)



Haus der Kunst

keine zusätzlichen Infos



7 min
(522 m)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Hofgarten

6 min
(467 m)



Maximiliansanlagen

14 min
(1,1 km)



Englischer Garten

4 min
(314 m)



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 Lage-Exposé

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Sankt-Anna-Straße 31

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

Name: **Deutsche Bank Immobilien**
Analysis ID: **351417050225**
Datum: **05.02.2025**
Version: **0.0.1**

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 (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)

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

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Sankt-Anna-Straße 31

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

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

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

