



Der Einblick in Ihre Lage.

FALC Immobilien

Luise-Kiesselbach-Platz 31

81377 München

0157 - 304 47 535

hilmar.kohlsdorf@falcimmo.de

www.falcimmo.de

Ihre Lage in 80636 München

Tram

Albrechtstraße

< 3 min

(< 300 m)



PENNY.

PENNY

4 min

(352 m)



Grünwaldpark

12 min

(942 m)



Schloss Nym-
phenburg

11 min

(3,4 km)



Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von FALC Immobilien

80636 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.



FALC Immobilien

Luise-Kiesselbach-Platz 31

81377 München

☎ 0157 - 304 47 535

✉ hilmar.kohlsdorf@falcimmo.de

🖱 www.falcimmo.de

Inhaltsverzeichnis

80636 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 FALC Immobilien

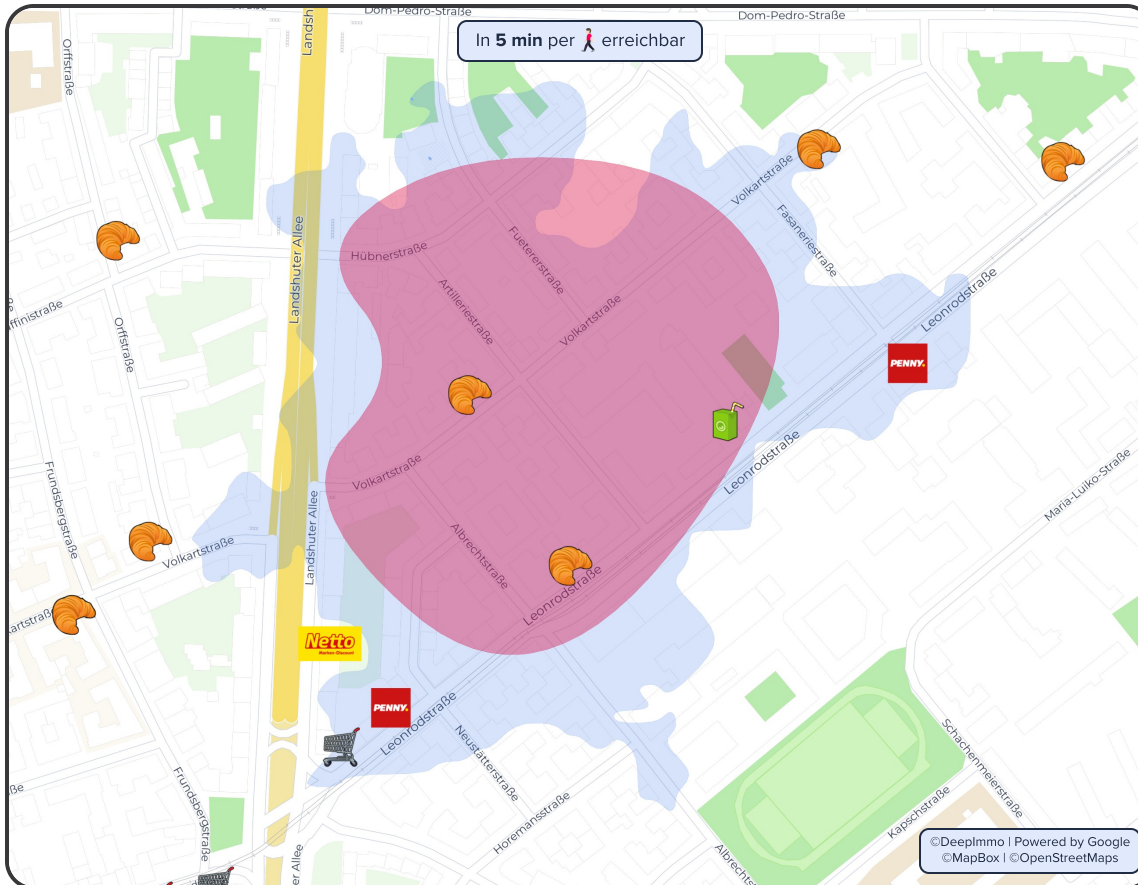


01 Einkaufsmöglichkeiten

80636 München

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Supermärkte in der Umgebung

| | | | |
|--|---|--|-------------------------|
| | PENNY 3.8 Sterne • 458 Bewertungen | | 4 min (352 m) |
| | PENNY 3.8 Sterne • 197 Bewertungen | | 4 min (387 m) |
| | Netto City 3.6 Sterne • 224 Bewertungen | | 5 min (428 m) |
| | PENNY 3.8 Sterne • 197 Bewertungen | | 4 min (300 m) |

Bäckerei



Brot- und Feinbäckerei Neulinger

< 3 min
(< 300 m)



Getränkemarkt



Orterer Getränkemarkt

< 3 min
(< 300 m)



Drogeriemarkt

ROSSMANN Drogeriemarkt

9 min
(753 m)

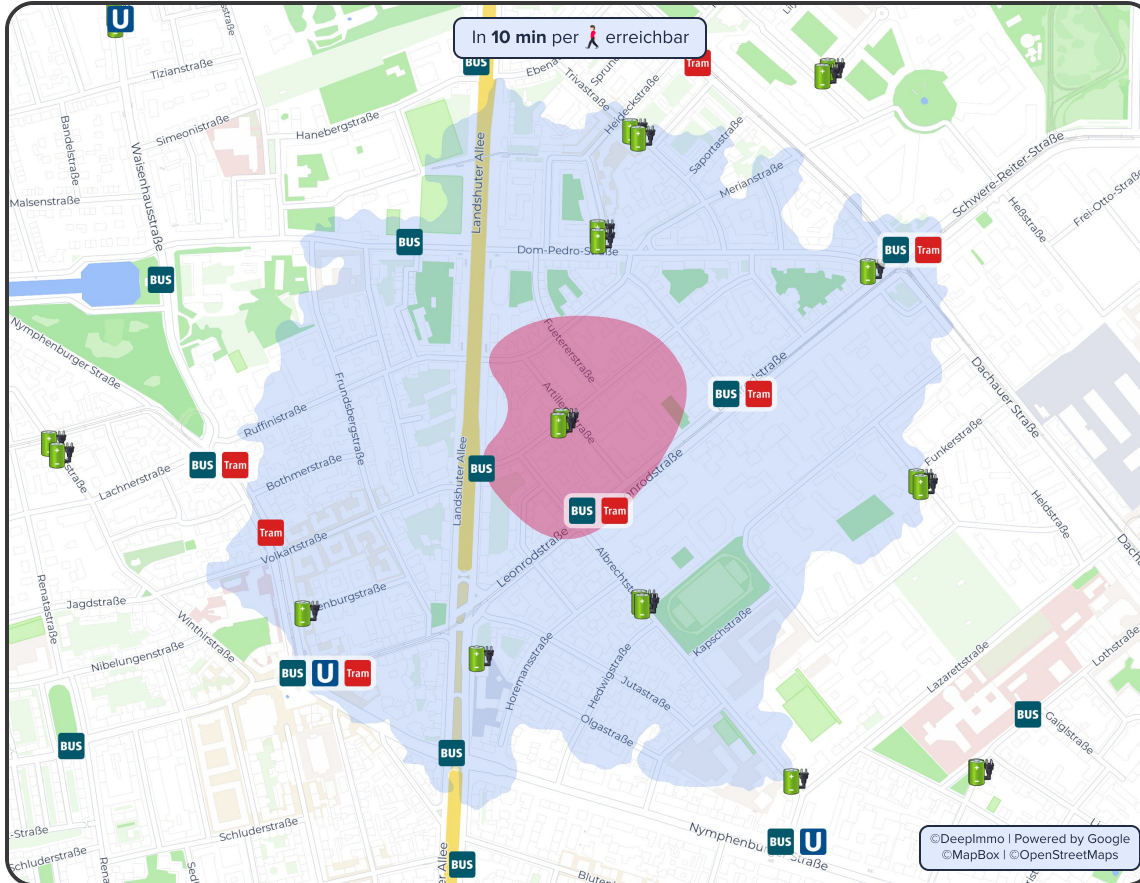


02 Mobility

80636 München

ÖPNV und Fernverkehr

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die nächsten Haltestellen

| | | |
|--|--|--------------------------------|
| | Albrechtstraße Tram: 12 | < 3 min (< 300 m) |
| | Albrechtstraße Bus: 53, N43, N44 | < 3 min (< 300 m) |
| | U-Bahnhof Rotkreuzplatz U-Bahn: U1, U7 | 13 min (950 m) |
| | 22kw Charger Artilleriestr. 13 2x (22kW) | < 3 min (< 300 m) |

Autobahn

A 96

7 min
(4,4 km)

Fernverkehr

München Hbf Gl.5-10

11 min
(4,2 km)

Intl. Flughafen

Franz Josef Strauss, München

29 min
(39,2 km)

03 Bevölkerung

80636 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%

-0,8%

Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



-4,24 Einw.

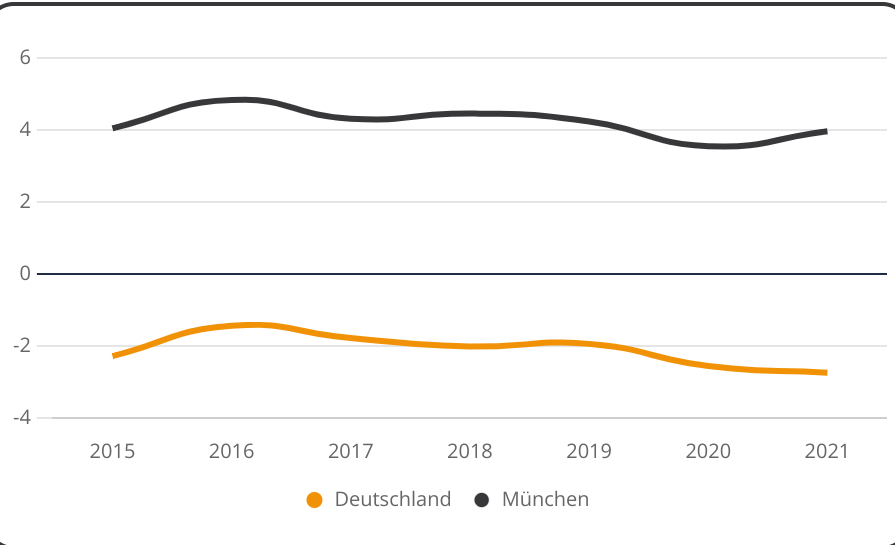
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

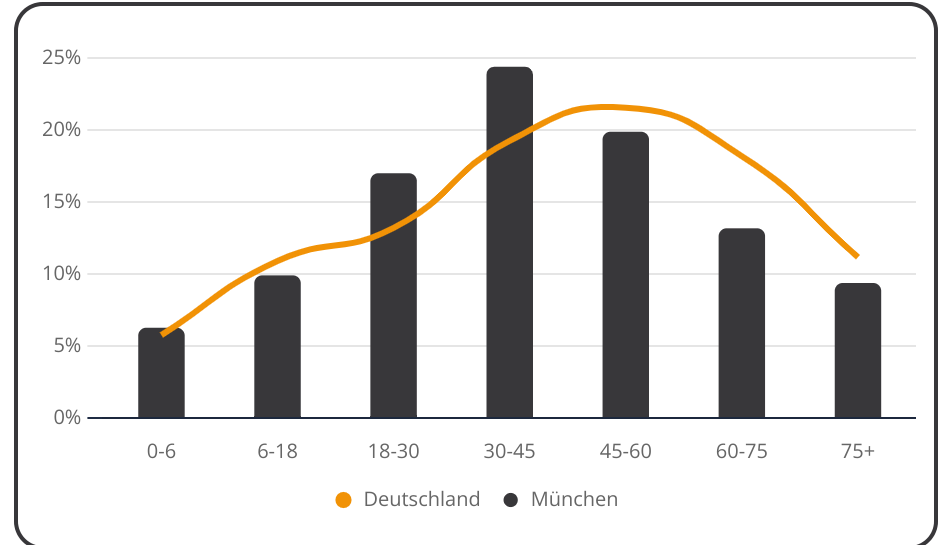
-9,8

-2,0

Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



Bevölkerungspyramide



04 Wirtschaft

80636 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 €

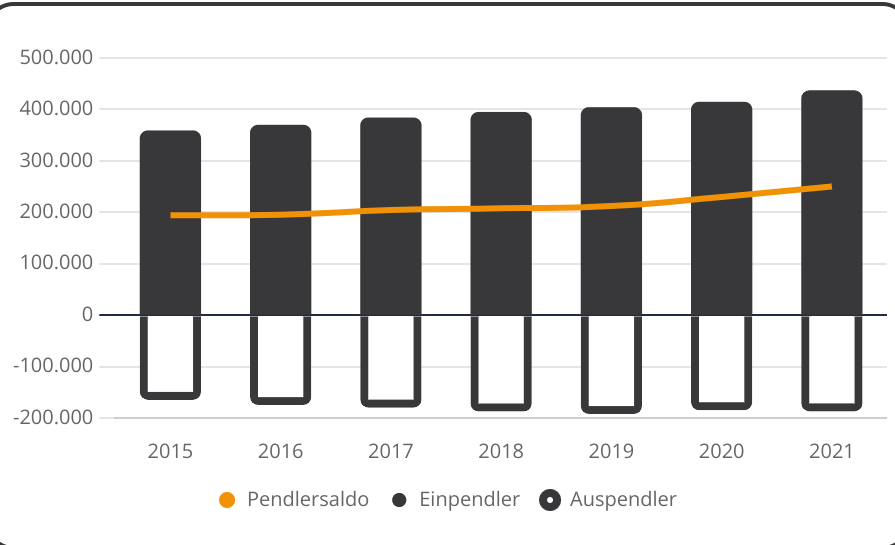
München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

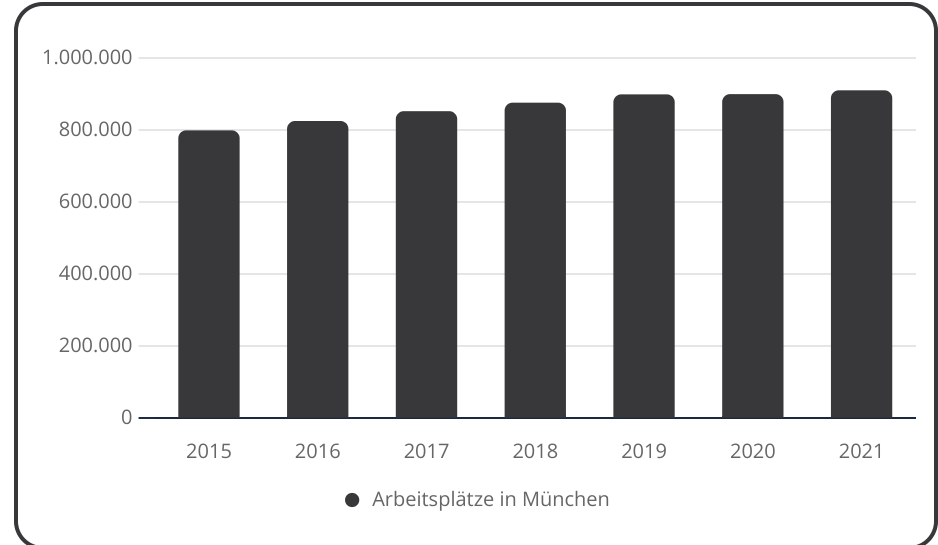
↗ +95,6%

↘ -9,5%

Pendlersaldo



Arbeitsplätze



Allgemeine Informationen zu Immobilien

Wohnflächen Neubau



451,3 Tsd. m²

München
(5 Jahre)

Deutschland
(5 Jahre)

↘ **-11,5%**

↗ **+3,9%**

Ø Wohnfläche je Einwohner



49,23 m²

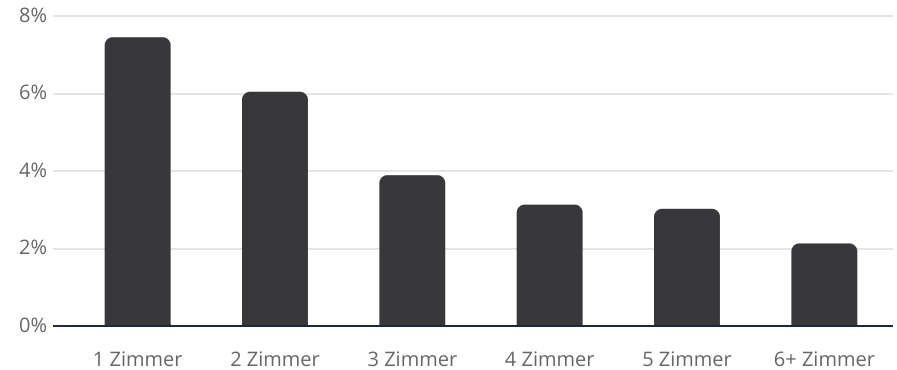
München
(2 Jahre)

Deutschland
(2 Jahre)

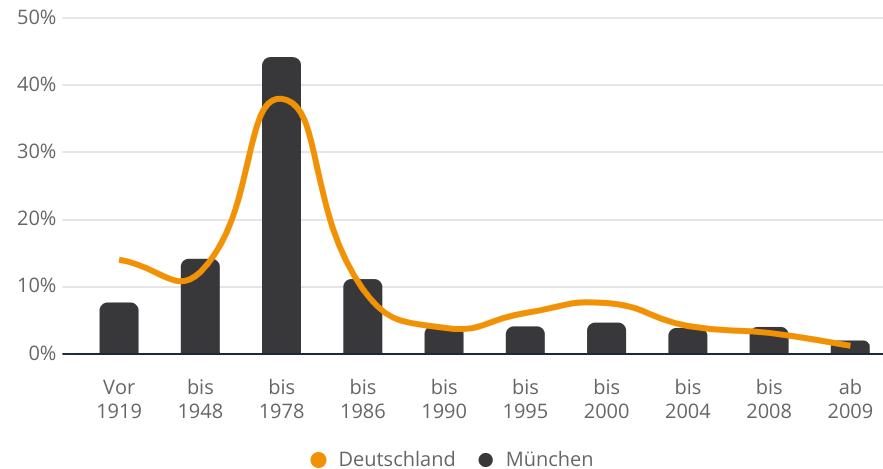
↗ **+0,8%**

↗ **+1,5%**

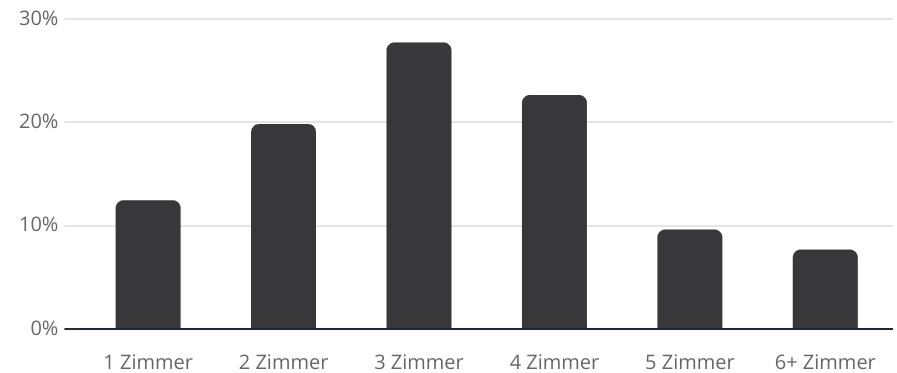
Entwicklung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



Bestand an Wohneinheiten abgeleitet aus der Entwicklung des Bestands

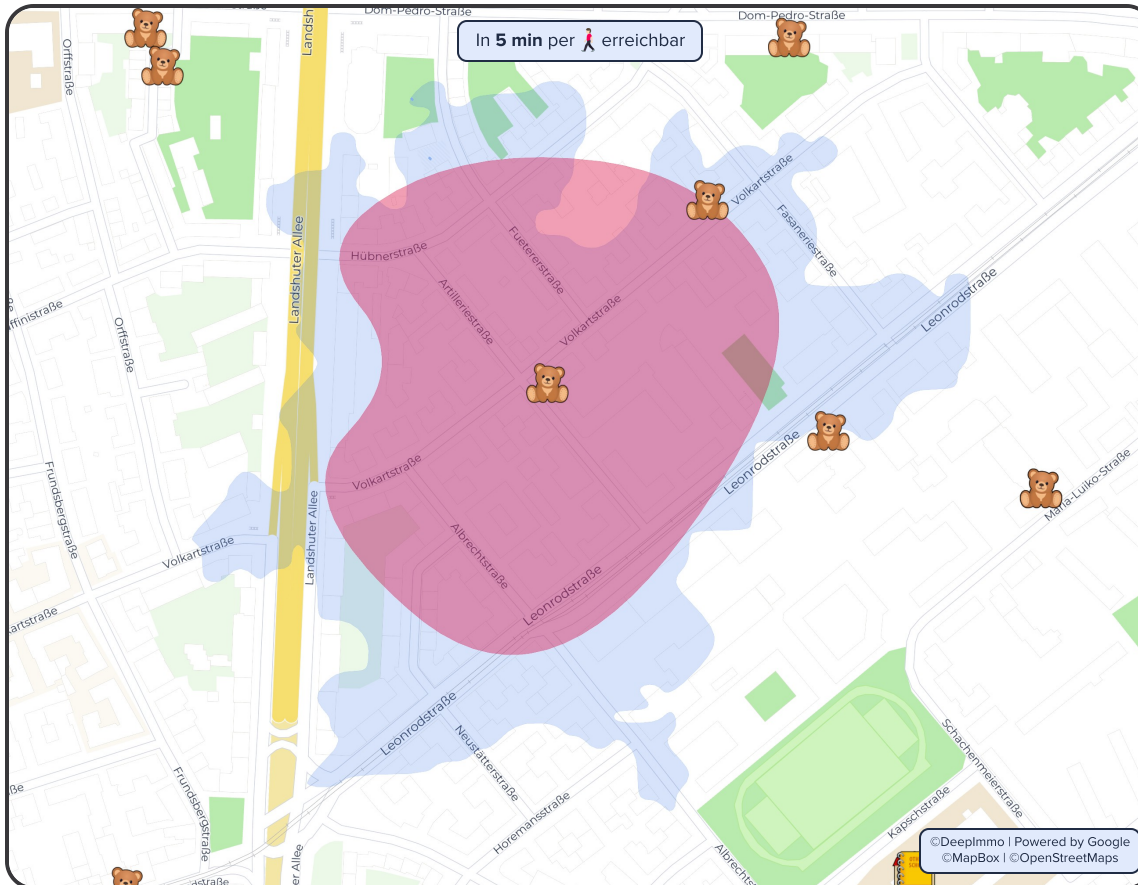


06 Bildung

80636 München



Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung









i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **nächsten Kindergärten**

-  **Eltern-Kind-Initiativ-Krippe Spielfreunde e.V.**
von 1 Jahre bis 3 Jahre • 14 Plätze  **< 3 min**
(< 300 m)
-  **Kita Haar Volkartstraße**
von 0 Monate bis 3 Jahre • 27 Plätze  **3 min**
(300 m)
-  **Infanterix Neuhausen 2**
von 6 Monate bis 3 Jahre • 24 Plätze  **6 min**
(471 m)

Die **nächsten Schulen**

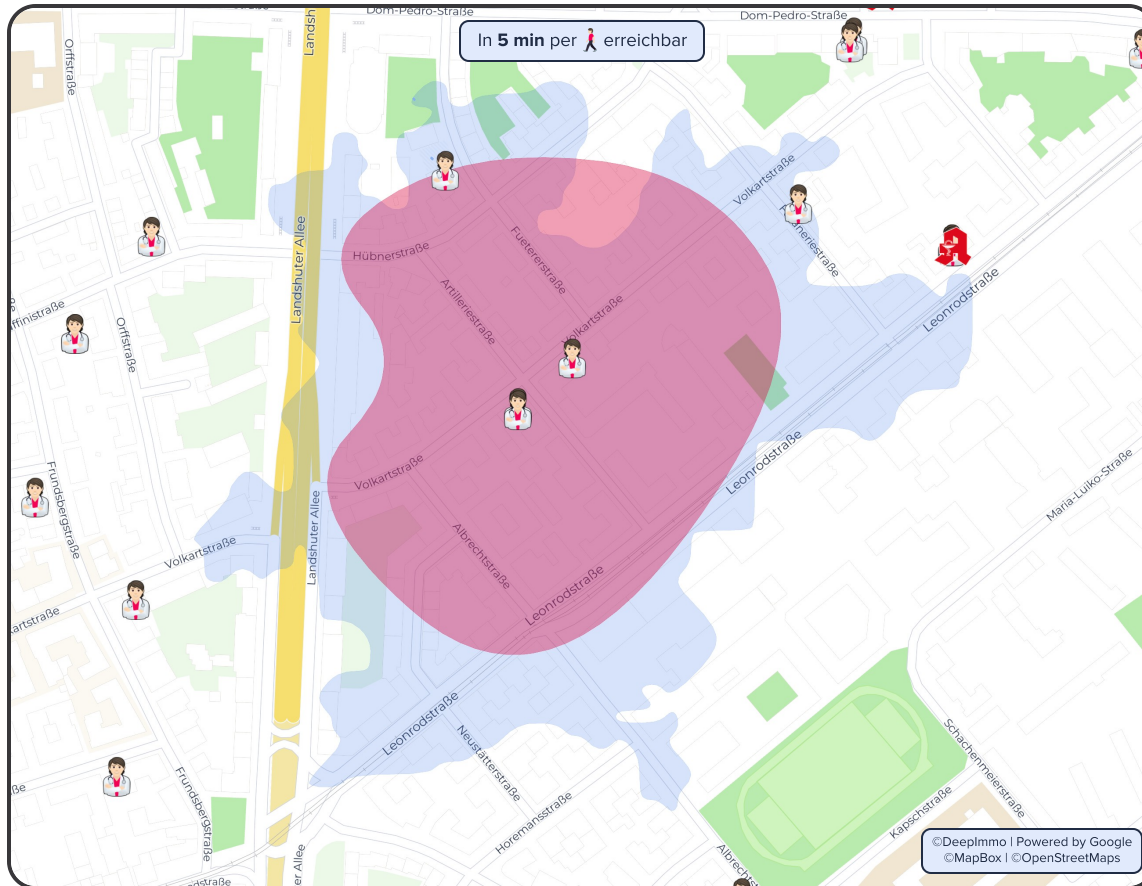
-  **Städtisches Adolf-Weber-Gymnasium München**
Gymnasium  **8 min**
(642 m)
-  **Städt. Franz-Auweck-Abendschule München - Abendrealschule f.Berufstätig...**
Sonstige Schule  **8 min**
(642 m)
-  **Volksschule München an der Alfonsstraße**
Grundschule  **9 min**
(781 m)

07 Medizinische Versorgung

80636 München

Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebtesten Ärzte**



Dr. Christa M. Ertsey

5.0 Sterne • 1 Bewertungen



< 3 min

(< 300 m)



Herr Dr. med. Max Winfried Baumann

4.7 Sterne • 36 Bewertungen



5 min

(426 m)



Klaus Werner Heuschen

4.6 Sterne • 14 Bewertungen



< 3 min

(< 300 m)

Die **nächsten Apotheken**



Tobias Apotheke

4.1 Sterne • 15 Bewertungen



5 min

(424 m)



Dom Pedro Apotheke

4.8 Sterne • 28 Bewertungen



7 min

(556 m)

Das **nächsten Krankenhaus**



Rotkreuzklinikum München

freigemeinnützig • 19 Fachabteilungen



12 min

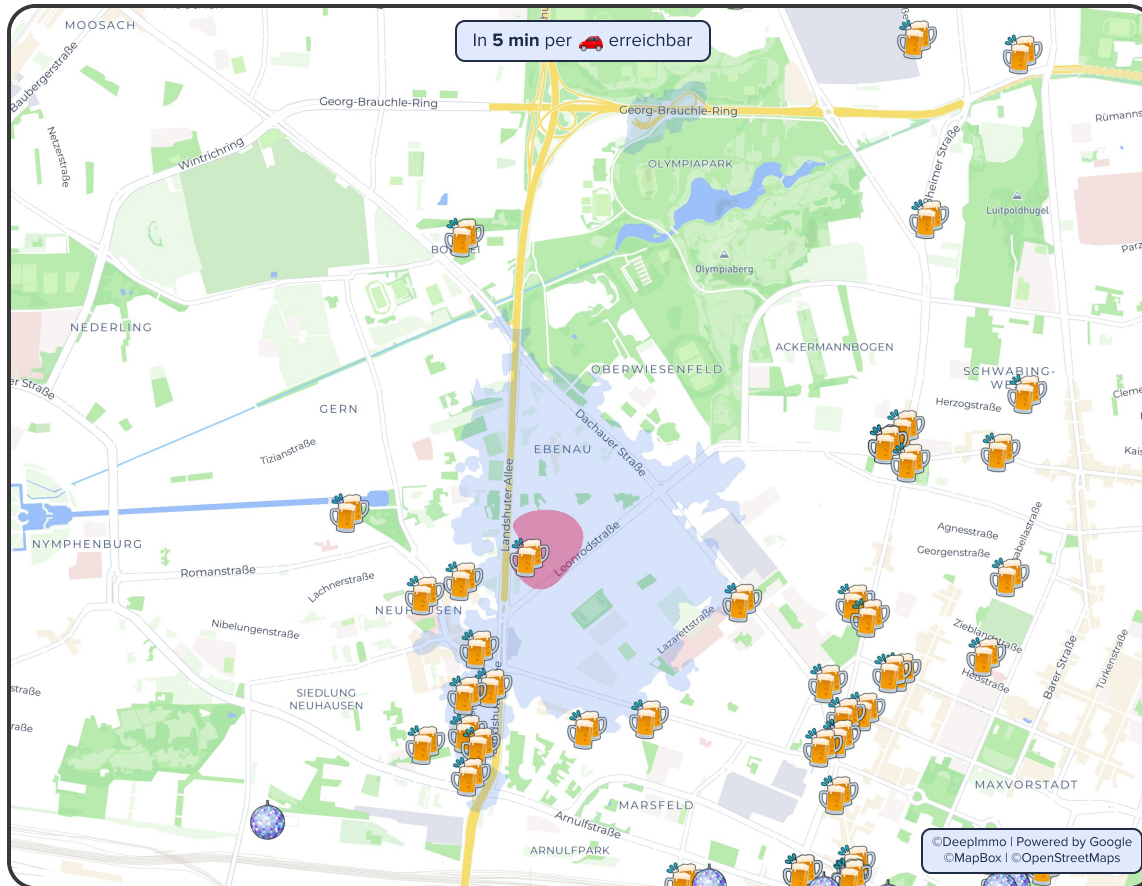
(1 km)

08 Nightlife

80636 München

Bars und Clubs

Das **Nightlife** in der Umgebung



Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



Bar du Port

4.8 Sterne • 282 Bewertungen • €



< 3 min
(< 300 m)



Gorilla Bar

4.7 Sterne • 492 Bewertungen • €€



5 min
(1,4 km)



Peaches Neuhausen

4.4 Sterne • 713 Bewertungen • €€



5 min
(1,4 km)

Die **beliebtesten Clubs**



Neurraum

4.0 Sterne • 4125 Bewertungen • €€



8 min
(2,6 km)



Palais Club

4.1 Sterne • 377 Bewertungen • €€



11 min
(3,1 km)



Nachtgalerie

3.2 Sterne • 657 Bewertungen • €



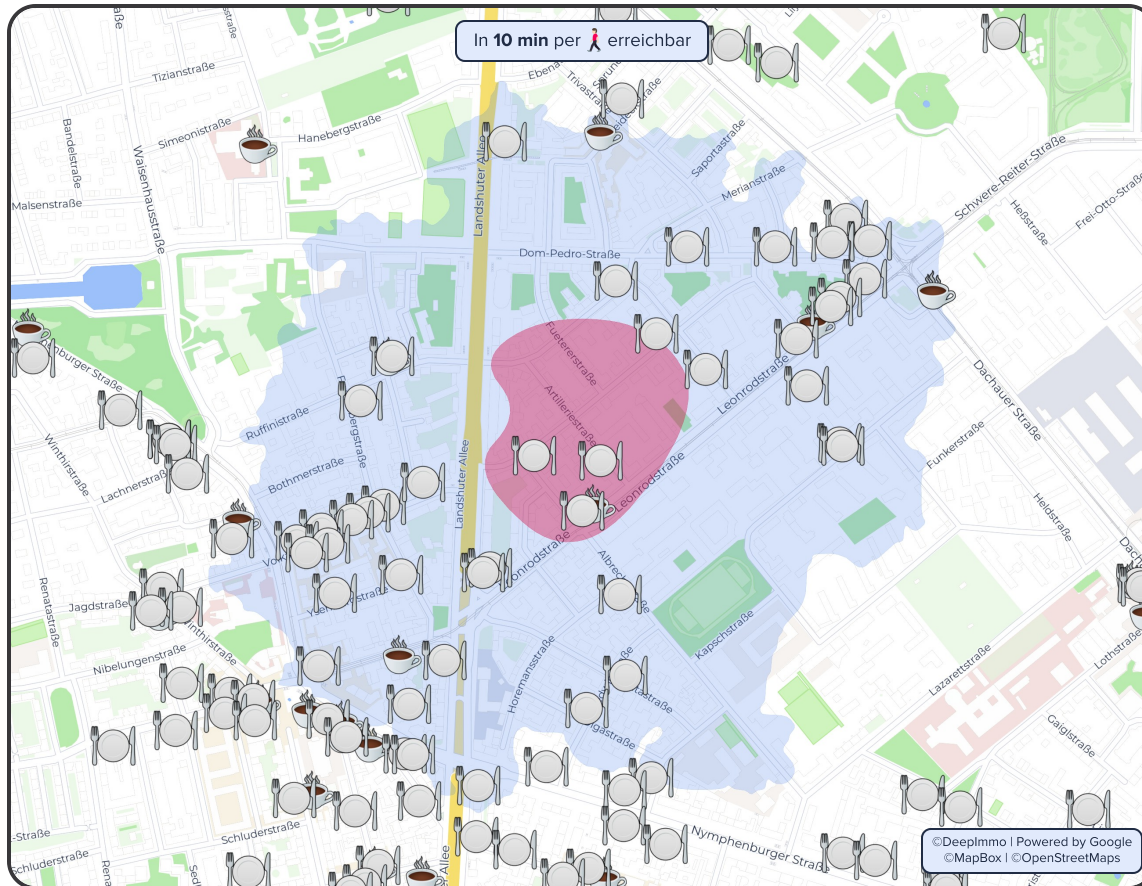
8 min
(3,5 km)

09 Kulinarisches Angebot

80636 München

Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung







i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die beliebtesten Restaurants

-  **malraum**
4.6 Sterne • 347 Bewertungen • €€  **< 3 min**
(< 300 m)
-  **Neuhauser Augustiner**
4.4 Sterne • 1324 Bewertungen • €€  **5 min**
(446 m)
-  **Restaurant Poseidon**
4.5 Sterne • 1149 Bewertungen • €€  **7 min**
(614 m)

Die beliebtesten Cafés

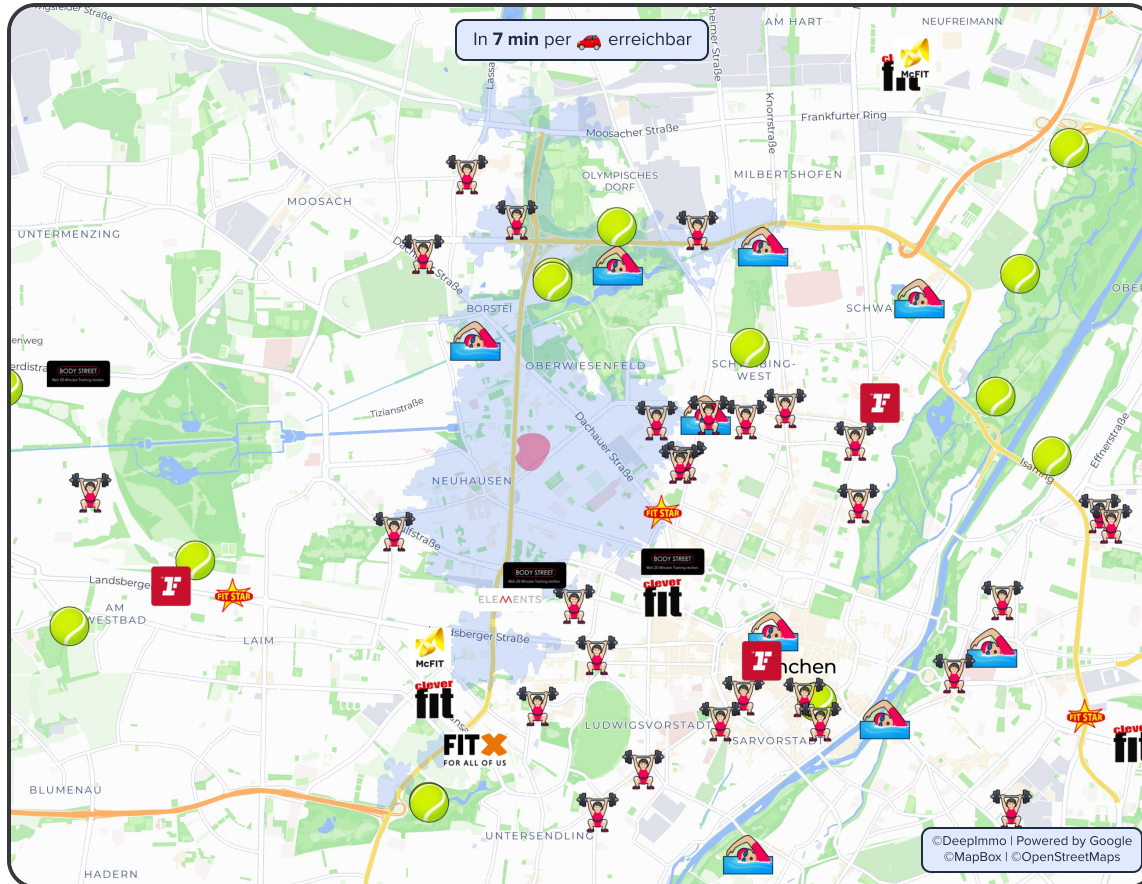
-  **Leons Backhaus**
4.7 Sterne • 200 Bewertungen • €€  **< 3 min**
(< 300 m)
-  **Suupinga - Specialty Coffee**
4.6 Sterne • 182 Bewertungen  **10 min**
(857 m)
-  **Eiscafé Sarcletti**
4.5 Sterne • 2639 Bewertungen • €€  **10 min**
(859 m)

10 Sportmöglichkeiten

80636 München

Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre Sportangebote in der Umgebung









i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die nächsten Sportmöglichkeiten

-  **Schwimmbad Dante-Winter-Warmfreibad (Dantebad)**
3.3 Sterne  **4 min**
(2 km)
-  **Hallenbad Nordbad München**
3.2 Sterne  **8 min**
(2,2 km)
-  **TC Schwabing**
4.6 Sterne • 75 Bewertungen  **6 min**
(2,4 km)
-  **Münchener Golf Club**
3.5 Sterne • 9 Loch • Greenfee: 69 - 79 €  **16 min**
(10,9 km)

Die nächsten Fitnessstudios

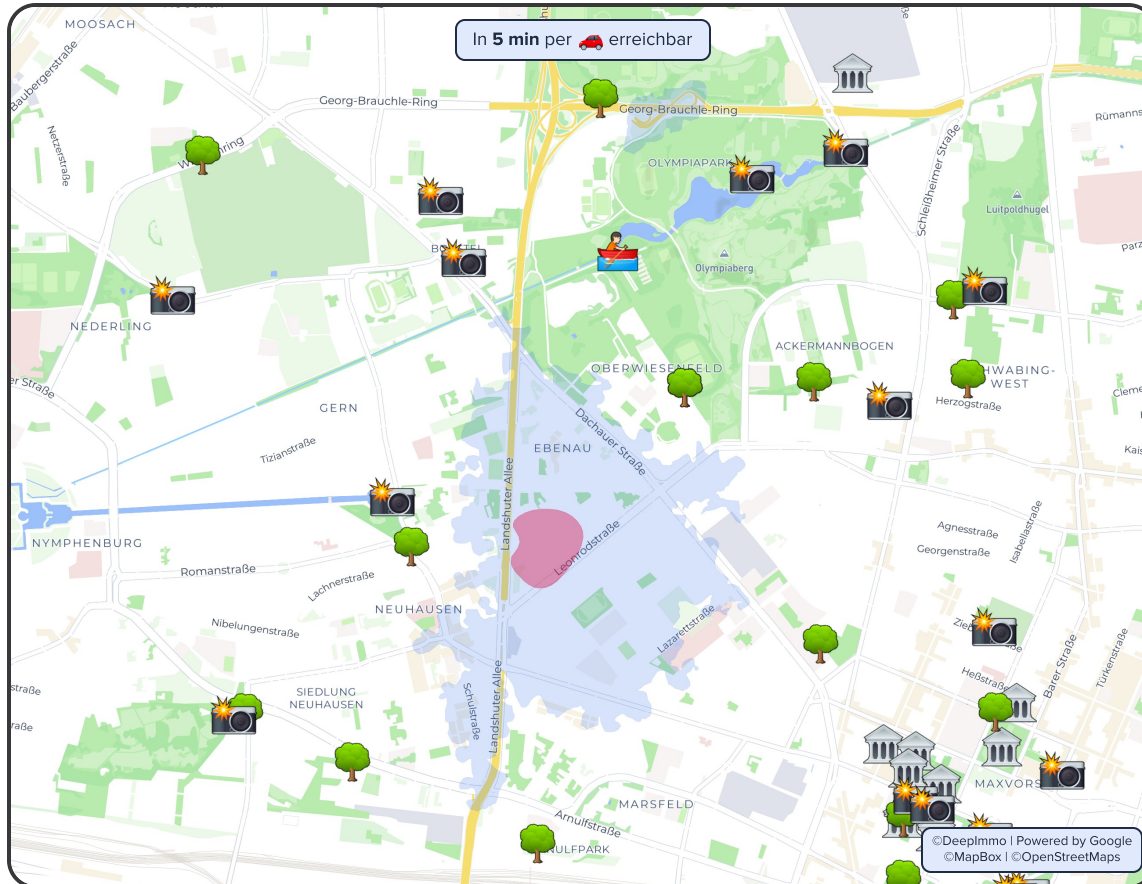
-  **Fitnessstudio MUNCHGYM**
6 min 
(1,9 km)
-  **BODYSTREET | München Arnulfpark...**
6 min 
(1,9 km)
-  **Elements**
5 min 
(1,9 km)

11 Freizeit

80636 München

Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



i Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



Schloss Nymphenburg

4.6 Sterne • 29657 Bewertungen



11 min

(3,4 km)



Olympiaturm

4.7 Sterne • 9361 Bewertungen



9 min

(4,4 km)



Siegestor

4.5 Sterne • 3755 Bewertungen



14 min

(4,4 km)



**Staatliche
Naturwissenschaftliche...**

keine zusätzlichen Infos



9 min

(2,7 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Grünwaldpark

12 min

(942 m)



Arnulfpark

6 min

(2 km)



Große Wiese

7 min

(2 km)



80636 München
27807241023

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

Deeplmmo GmbH
Marsstraße 21
80335 München
mail@deeplmmo.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: FALC Immobilien
Analyse ID: 27807241023
Datum: 24.10.2023
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 (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)

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 Lage-Exposé

80636 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:

0157 - 304 47 535

Schreiben Sie uns eine Mail:

hilmar.kohlsdorf@falcimmo.de

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

www.falcimmo.de

