

Exposé

Dachgeschosswohnung in Dachau

**Attraktive Kapitalanlage in Bestlage: 90 m² Wohnung
direkt am Dachauer Bahnhof**



Objekt-Nr. OM-188842

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **610.000 €**

Telefon: 0173 5802069

Mobil: 0151 11640821

Bahnhofstr. 15a
85221 Dachau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	405 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, vollständig möblierte 3-Zimmer-Wohnung in Dachau stellt eine seltene Gelegenheit dar: eine bereits etablierte und genehmigte Airbnb-Ferienwohnung mit nachweisbarer, stabiler Rendite über viele Jahre.

Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 mit lediglich 10 Wohneinheiten und bietet eine ideale Kombination aus Wohnqualität und sofort nutzbarer Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie einen offenen Ess- und Küchenbereich. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und sorgt für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Aktuell wird die Wohnung umfassend aufgewertet:

Der Bodenbelag wird vollständig erneuert (Laminat sowie Fliesen in Küche und Badezimmer), und das Badezimmer wird vollständig saniert. Die Übergabe erfolgt in einem sehr guten, modernisierten Zustand.

Die Immobilie wird vollständig möbliert inklusive Einbauküche und Klimaanlage verkauft und ist somit sofort betriebsbereit.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil, ein Einzelstellplatz sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Waschmaschine im Keller.

Investment & Airbnb-Potenzial (Highlight!)

Die Wohnung ist offiziell zur Kurzzeitvermietung (Airbnb) genehmigt – ein entscheidender Vorteil im Großraum München.

Seit rund 9 Jahren erfolgreich im Betrieb, erzielt die Einheit:

ca. 50.000 € Jahresumsatz

ca. 90 % Auslastung

Ø 185 € pro Nacht (bei 3 Personen)

169 Bewertungen auf Airbnb

4,83★ Durchschnittsbewertung

Alle Einnahmen sind vollständig belegbar.

Damit bietet sich dem Käufer die Möglichkeit, ein etabliertes, sofort fortführbares Geschäftsmodell mit exzellentem Track Record zu übernehmen.

Ausstattung

- ca. 90 m² großzügige Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- 3 Zimmer, bestehend aus zwei komfortablen Schlafzimmern und einem hellen, -einladenden Wohnzimmer
- Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt
- vollständig möbliert – geschmackvoll eingerichtet und sofort nutzbar
- moderne Einbauküche, funktional ausgestattet und im Kaufpreis enthalten
- Klimaanlage für angenehmes Raumklima auch an warmen Tagen
- neu saniertes Badezimmer (2026) mit zeitgemäßer Ausstattung

- neuer Bodenbelag (2026) – hochwertiges Laminat sowie Fliesen in Küche und Bad
- eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Einzelstellplatz, komfortabel und praktisch für Bewohner und Gäste
- gemeinschaftliche Waschmaschine im Kellerbereich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Kurzzeitvermietung (Airbnb) ist für das Gebäude offiziell genehmigt und wurde über viele Jahre hinweg erfolgreich betrieben.

Auf Anfrage geben wir gerne die Links zu unseren Inseraten auf Airbnb/Booking.com/
Direktbuchung über Lodgify!

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage in Dachau – nur wenige Minuten von München entfernt.

S-Bahn fußläufig in ca. 3–5 Minuten (ca. 250 m)

Bushaltestelle direkt vor dem Haus

hervorragende Anbindung an München

Diese Lage sorgt für eine konstant hohe Nachfrage bei Geschäftsreisenden, Touristen und Pendlern – ein zentraler Erfolgsfaktor für die hohe Auslastung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

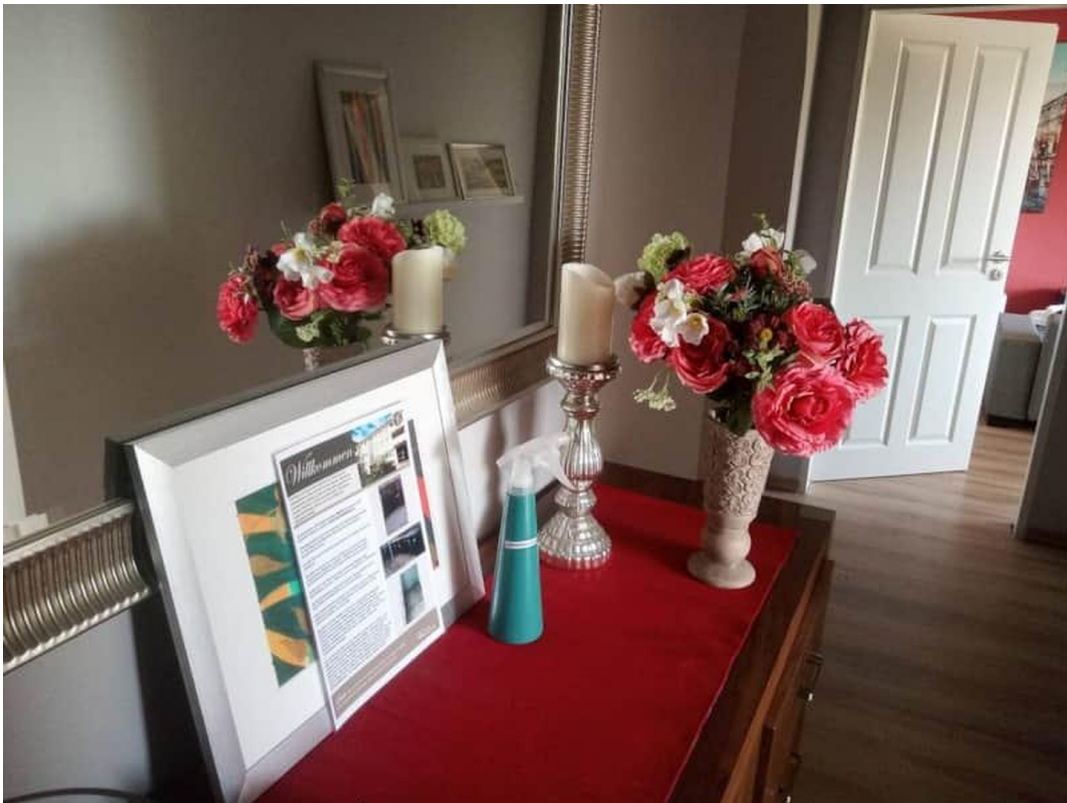
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

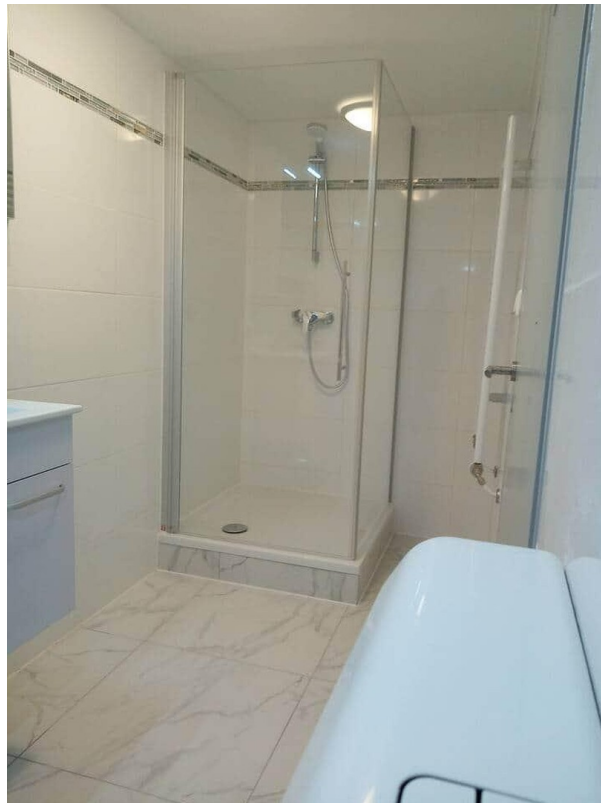


Exposé - Galerie



Badezimmer wird saniert

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

