

# Exposé

## Wohnung in München

**Sanierte 4,5-Zi.-Wohnung direkt an der LMU |  
Maxvorstadt | Perfekt für WG oder Familie**



Objekt-Nr. OM-360459

### Wohnung

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Z.

Amalienstraße 87  
80799 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	857 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urbanes Wohnen mit Charakter – im Herzen der Maxvorstadt mit Blick auf die Uni!

Willkommen in einem echten Münchner Unikat: Diese sonnendurchflutete 4,5-Zimmer-Wohnung im begehrten Akademieviertel überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ihr enormes Gestaltungspotenzial und ihre einmalige Lage direkt an der Ludwig-Maximilians-Universität. Die Wohnung befindet sich in der architektonischen Ikone „Amalienpassage“ des Münchner Architekten Jürgen von Gagern. Mit über 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und großen Fensterfronten bietet das Objekt die ideale Basis für modernes, citynahes Wohnen – ob als hochwertige WG oder als Familienwohnung.

Wohnungssanierung:

Die Wohnung wird derzeit hochwertig saniert und in zwei möglichen Varianten umgebaut:

Option 1: 4,5-Zimmer-Wohnung als exklusives WG-Konzept in Traumlage direkt an der LMU.

Eine realistisch erzielbare Mieteinnahme stellt sich wie folgt dar:

Schlafzimmer 1: ca. 1.000 €

Schlafzimmer 2: ca. 1.000 €

Schlafzimmer 3: ca. 650 €

Schlafzimmer 4: ca. 1.150 €

Gesamte monatliche Nettokaltmiete: ca. 3.800 €

Die genannten Werte basieren auf aktuellen Mietpreisen für hochwertige WG-Zimmer in unmittelbarer Universitätslage rund um die LMU und die Maxvorstadt. Somit ist eine Rendite von 3,82 % erzielbar.

Option 2: 4-Zimmer-Wohnung für Familien im urbanen Zentrum.

Die Kosten der Wohnungssanierung werden vollständig vom Verkäufer getragen. Als Käufer haben Sie jedoch die Möglichkeit, über die gewünschte Variante sowie die Ausgestaltung mitzuentcheiden.

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der zentrale Flur verbindet alle Räume und schafft eine perfekte Struktur für gemeinschaftliches wie individuelles Wohnen. Die Wohnung ist lichtdurchflutet und verfügt über eine sonnige Loggia mit Ost-Ausrichtung – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden mit Blick auf das lebendige Uni-Viertel. Die vier Zimmer sind vielseitig nutzbar – als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder private WG-Zimmer. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC komplettieren das Raumangebot.

Gebäudesanierung:

Im Gebäude werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung. Die hierfür anfallenden Kosten wurden bereits kalkuliert, geplant und berücksichtigt (Sonderumlagen). Der Verkäufer übernimmt sämtliche daraus entstehenden Kosten innerhalb der kommenden drei Jahre.

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht seit Dezember 2024 unter Denkmalschutz. Dies ermöglicht nicht nur das Wohnen in einem Münchner Unikat, sondern bietet zudem attraktive steuerliche Möglichkeiten im Rahmen der Sonderabschreibung. Gerne unterstützen wir Sie hierzu bei Fragen.

Fazit:

Eine helle und großzügige Stadtwohnung in einer Lage, die in München kaum zu toppen ist. Ideal für Studierende, junge Berufstätige, Familien mit urbanem Lebensstil oder clevere Investoren, die auf eine erstklassige Vermietungslage setzen.

## Ausstattung

Hochwertige Renovierung mit Gestaltungsspielraum

Die Wohnung befindet sich aktuell in umfassender Renovierung und wird hochwertig modernisiert. Badezimmer und Gäste-WC werden vollständig neu gestaltet – mit zeitgemäßem Design, modernen Materialien und einem klaren, stilvollen Konzept. Auch die Bodenbeläge werden komplett erneuert und sorgen künftig für ein modernes und hochwertiges Wohngefühl.

Besonders attraktiv: Die Wohnung kann in zwei unterschiedlichen Grundrissvarianten realisiert werden – entweder als großzügige Familienwohnung oder als hochwertige 4,5-Zimmer-WG-Lösung mit optimaler Raumaufteilung.

Bei einem frühzeitigen Kauf besteht zudem die Möglichkeit, verschiedene Ausstattungsdetails noch individuell mitzugestalten. So können Materialien, Oberflächen und einzelne Gestaltungselemente teilweise personalisiert und an den eigenen Geschmack angepasst werden.

Fazit:

Eine seltene Gelegenheit, eine frisch renovierte Wohnung in absoluter Bestlage zu erwerben – kombiniert mit der Möglichkeit, aktiv Einfluss auf die finale Gestaltung des eigenen Zuhauses zu nehmen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Attraktiver Kaufpreis mit hoher Planungssicherheit

Der Angebotspreis dieser Wohnung berücksichtigt bereits sämtliche bekannten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen des Gebäudes. Damit profitieren Käufer nicht nur von einer absoluten Spitzenlage, sondern auch von maximaler Transparenz und Planungssicherheit.

Die Wohnung wird derzeit hochwertig renoviert und bis Ende September fertiggestellt. Badezimmer, Gäste-WC, Bodenbeläge und Grundriss werden vollständig modernisiert. Besonders attraktiv: Bei frühzeitigem Kauf können Ausstattungsdetails und Gestaltungselemente noch individuell mitbestimmt werden.

Die Wohnung kann in zwei Varianten realisiert werden:

- Option 1: 4,5-Zimmer-Wohnung als hochwertiges WG-Konzept direkt an der LMU
- Option 2: 4-Zimmer-Wohnung für Familien im urbanen Zentrum

Die Kosten der Wohnungsrenovierung werden vollständig vom Verkäufer übernommen.

Auch die bereits geplanten Gebäude- und Energiesanierungen der kommenden Jahre wurden kalkuliert und werden von den Verkäufern getragen. Für den zukünftigen Käufer entstehen somit keine zusätzlichen Sonderumlagen aus den bekannten Maßnahmen.

Das aktuelle Hausgeld beträgt monatlich 857 €. Nach Abschluss der laufenden Maßnahmen ist perspektivisch mit einer Reduzierung zu rechnen.

Fazit:

Eine seltene Kombination aus Top-Lage, hochwertiger Renovierung und klar kalkulierbaren Kosten – ohne böse Überraschungen und mit langfristiger Wertstabilität.

Zusätzliche Information:

Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus kann bei Bedarf angemietet werden

## **Lage**

Maxvorstadt – urbanes Leben in bester Lage

Die Amalienstraße gehört zu den begehrtesten Adressen Münchens – mitten im beliebten Akademieviertel zwischen LMU, Pinakotheken und Englischem Garten. Hier treffen urbanes Flair, Kultur und akademisches Leben aufeinander.

Direkt gegenüber befindet sich der Campus der Ludwig-Maximilians-Universität. Cafés, Bars, Buchhandlungen, Galerien und kleine Boutiquen liegen nur wenige Schritte entfernt. Die architektonisch markante „Amalienpassage“ steht zudem für modernes Stadtleben mit besonderer Atmosphäre – ergänzt durch renommierte Restaurants und ausgezeichnete Gastronomie, darunter auch Sterneküche.

Die U-Bahn-Station „Universität“ (U3/U6) ist nur wenige Meter entfernt und bietet eine perfekte Anbindung an die gesamte Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Fazit:

Eine der spannendsten und lebendigsten Wohnlagen Münchens – ideal für Eigennutzer, Studierende oder Kapitalanleger mit Anspruch an Lage und Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Heller Eingangsraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Schlafzimmer 3



Wohnzimmer / Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Schlafzimmer 3



Küche / Schlafzimmer 4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (vor Sanierung)



Schlafzimmer 1 (vor Sanierung)

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

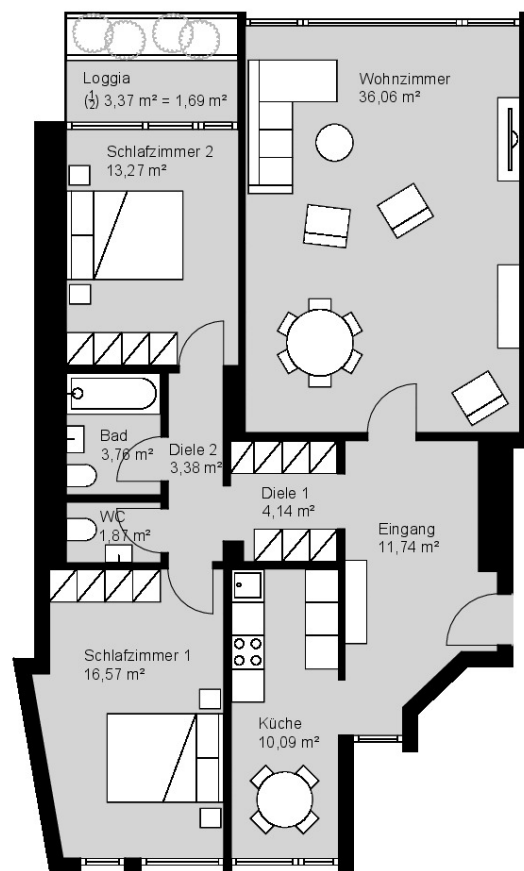
**Amalienstraße 87, 80799 München**

ORIGINALZUSTAND

07.05.2026 Index A

## Originalzustand

- Beeindruckendes Wohnzimmer
- Großzügiger Eingangsbereich
- Separate Küche



Wohnflächenberechnung	
Wohnzimmer	36,06 m²
Schlafzimmer 1	16,57 m²
Schlafzimmer 2	13,27 m²
Küche	10,09 m²
Bad	3,76 m²
Gäste-WC	1,87 m²
Eingang	11,74 m²
Diele 1	4,14 m²
Diele 2	3,38 m²
Loggia (zu ½)	1,69 m²
<b>GESAMT</b>	<b>102,57 m²</b>



# Exposé - Grundrisse

**Amalienstraße 87, 80799 München**

**WG-KONZEPT**

07.05.2026 Index A

## Variante 1: WG-Konzept als Renditeobjekt

- 4 vermietbare Zimmer
- Hohe Wohnqualität dank großer Gemeinschaftsfläche
- Gut dimensionierte Sanitäreinrichtungen



# Exposé - Grundrisse

**Amalienstraße 87, 80799 München**

**4-Zimmerwohnung**

07.05.2026 Index A

## Variante 2: 4-Zimmerwohnung für Eigennutzer

- Living-Küchenkonzept
- Minimierung Flurfläche
- Drittes Schlafzimmer mit 12,39 m<sup>2</sup>

