

Exposé

Wohnung in München

Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung in München als Kapitalanlage oder Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-365476

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

81547 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	253 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaufpreis:

Gesamtpreis: 260.000 € (provisionsfrei!)

- ➔ 240.000 € für die Wohnung
- ➔ 20.000 € für den Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage

Sie suchen eine solide Kapitalanlage mit Zukunftspotenzial in München? Oder eine charmante, moderne Wohnung zur Eigennutzung?

Dann ist dieses Angebot genau das Richtige!

Die provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung (Verkauf von privat) liegt im begehrten Stadtteil Untergiesing-Harlaching — eine der gefragtesten Lagen in München.

Ausstattung & Eckdaten:

- ✓ Baujahr: 1975 (Wohnung 2023 zusammengelegt & modernisiert)
- ✓ Wohnfläche: ca. 42 m², sehr gut geschnitten
- ✓ Lage: 2. Obergeschoss
- ✓ Böden: Neue Bodenbeläge (2023), frisch gestrichene Wände
- ✓ Beleuchtung: Moderne LED-Beleuchtung
- ✓ Bad: Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- ✓ Einbauschränk in der Diele
- ✓ Fenster: Dreifachverglasung für exzellenten Wärme- und Schallschutz
- ✓ Rolläden: Neu (2025)
- ✓ Heizung: Zentralheizung, Wärmepumpe Baujahr 2017
- ✓ Aufzug fährt bis in den Keller
- ✓ Duplex-Stellplatz (oben) in der Tiefgarage
- ✓ Auto-Waschanlage in Tiefgarage

Vermietung & Rendite:

- ✓ Aktuell vermietet an einen zuverlässigen Mieter
- ✓ Bruttomietrendite: ca. 3,56 %
- ✓ Ein Auszug ist nach Absprache möglich → daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer geeignet!

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Untergiesing-Harlaching gilt als einer der grünsten und lebenswertesten Stadtteile Münchens.

Beste Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Lage der Wohnung hat eine absolut perfekte Infrastruktur: Die Straßenbahnhaltestelle ist lediglich 250

m von der Wohnung entfernt und die U-Bahnstation Wettersteinplatz (Linien U1 und U8)

ca. 300 m entfernt und somit schnell fußläufig erreichbar. Die Fahrt mit der U-Bahn bis zum Sendlinger Tor

dauert nur ca. 6 Minuten. Die Münchner Innenstadt ist in somit schnell erreichbar. Die Anbindung an den

Flughafen ist in knappen 40 Autominuten ebenfalls bestens gewährleistet. Der Mittlere Ring ist schnell

erreichbar und somit die Anbindung in alle Richtungen Münchens mit allen Autobahnanschlüssen. Die

Autobahn München – Salzburg ist ebenfalls in kürzester Zeit erreichbar.

Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bzw. Apotheke, Ärzte befinden sich in der nahen

Umgebung. Darüber hinaus befinden sich im gesamten Stadtteil traditionelle Wirtshäuser, Biergärten und

Cafés. Auch für die Erholung ist bestens gesorgt. Außerdem können Sie die Freizeitangebote des

südlichen Münchner Umlands sowie die Berge schnell erreichen. Diese Wohnlage bietet eine

hervorragende Lebensqualität. Hier ist die City und die Natur zum Greifen nahe. Wer hier wohnt, kann

beides genießen!

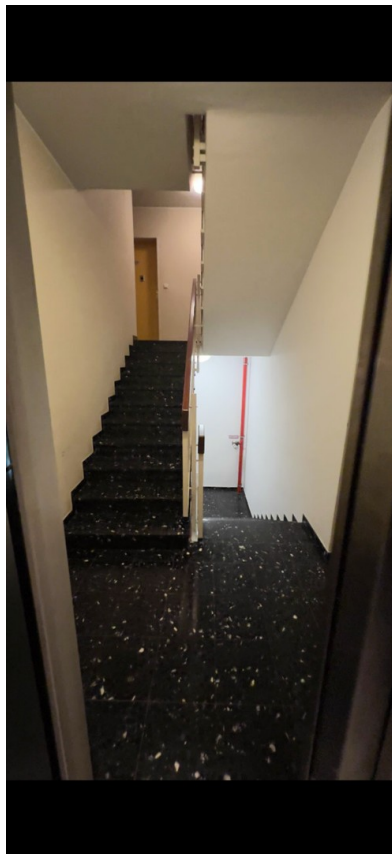
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



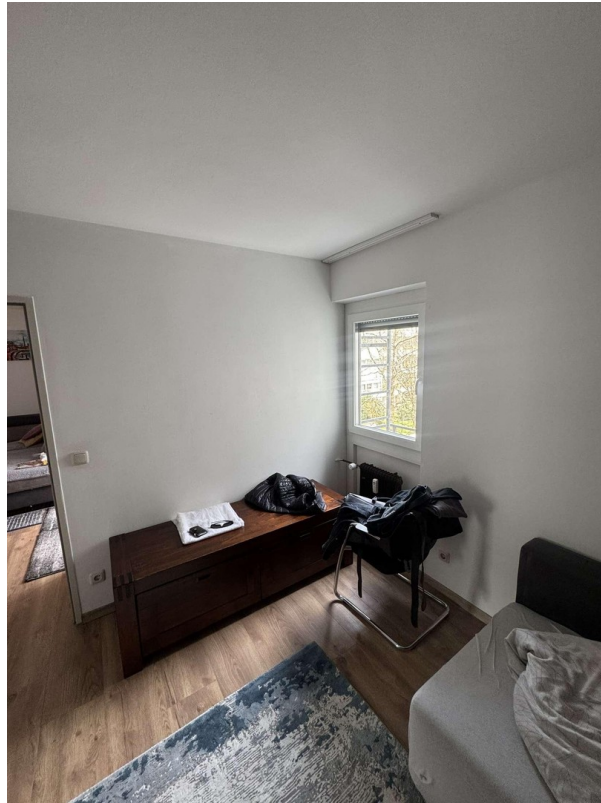
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

