

Exposé

Wohnung in Unterhaching

**WG-Investment mit 5,5% Rendite: Saniert, Vollmöbliert
& Vollvermietet**



Objekt-Nr. OM-419775

Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

Parkstrasse 38
82008 Unterhaching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	71,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Maximaler Cashflow durch Co-Living-Konzept: Diese kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung (Mitte 2024) bietet eine attraktive Bruttorendite von ca. 5,5% (basierend auf der Kaltmiete). Das Objekt wird als vollvermietete Business-WG betrieben, was eine überdurchschnittliche Flächenrentabilität ermöglicht.

Mieteinnahmen & Wirtschaftlichkeit: Die monatliche Brutto-Pauschalmiete beträgt 2.950 €. Nach Abzug von Hausgeld (inkl. Rücklagen), Strom und Internet verbleibt ein starker operativer Cashflow. Die Pauschalmietverträge bieten dem Eigentümer maximale Flexibilität und eine einfache Verwaltung.

Die Mieterstruktur: Aktuell ist die Wohnung an drei junge, solvente Berufseinsteiger (feste Arbeitsverhältnisse) vermietet. Die Nachfrage am Standort ist durch die exzellente S-Bahn-Anbindung (S3) extrem hoch, was das Leerstandsrisiko sehr stark reduziert und die Neuvermietung vereinfacht.

Ausstattung

Highlights der Sanierung & Ausstattung (Full-Service):

Kernsaniert 2024: Komplette Elektrik (neu), Kermi-Heizkörper, gewartete Fenster.

Digital Ready: Jeder Raum verfügt über einen eigenen Netzwerkanschluss (ideal für Home-Office).

Design-Bad: Tageslichtbad mit hochwertiger Sanitärausstattung und elektrischer Fußbodenheizung.

Bodenbelag: Hochwertiger Eiche Rustical Echtholz-Parkettboden in allen Wohnräumen.

Energie: Zukunftsfähige und umweltfreundliche Beheizung durch Geothermie-Fernwärme.

Full-Inventory: Die Wohnung wird inklusive der vollständigen, modernen Möblierung (Einbauküche, Betten, Schreibtische, Sofa etc.) verkauft – sofortiger Cashflow ab dem ersten Tag ohne Zusatzinvestitionen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

Öffentliche, kostenfreie Parkmöglichkeiten sind in der direkten Umgebung in ausreichender Anzahl vorhanden. Ein fester Stellplatz gehört nicht zum Objekt, was die laufenden Kosten für den Investor (Grundsteuer/Instandhaltung) senkt.

Besichtigungs-Prozess: „Um die Privatsphäre der Bewohner (Business-WG) zu wahren und den Vermietungsbetrieb nicht zu stören, findet eine Besichtigung erst nach vollständiger Prüfung der Objektunterlagen sowie dem Vorliegen einer Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises statt. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine erst als letzter Schritt vor der finalen Kaufentscheidung / Notarbeauftragung durchgeführt werden.“

Lage

Top-Anbindung: In 17 Minuten am Marienplatz; Die Lage besticht durch die unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station (1 Minute Fußweg). Mit der S3 erreichen Sie den Ostbahnhof in ca. 8 Minuten und das Münchner Stadtzentrum (Marienplatz) in nur 17 Minuten. Diese perfekte Taktung macht das Objekt für Pendler und Young Professionals alternativlos. Infrastruktur: Supermärkte, Gastronomie und Parks befinden sich in direkter Laufweite. Die Kombination aus urbaner Anbindung und Vorort-Ruhe bieten eine dauerhafte Vermietbarkeit auf höchstem Niveau.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer2-2



Schlafzimmer2-3

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3-1



Schlafzimmer 3-2

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche2



Badezimmer1

Exposé - Galerie

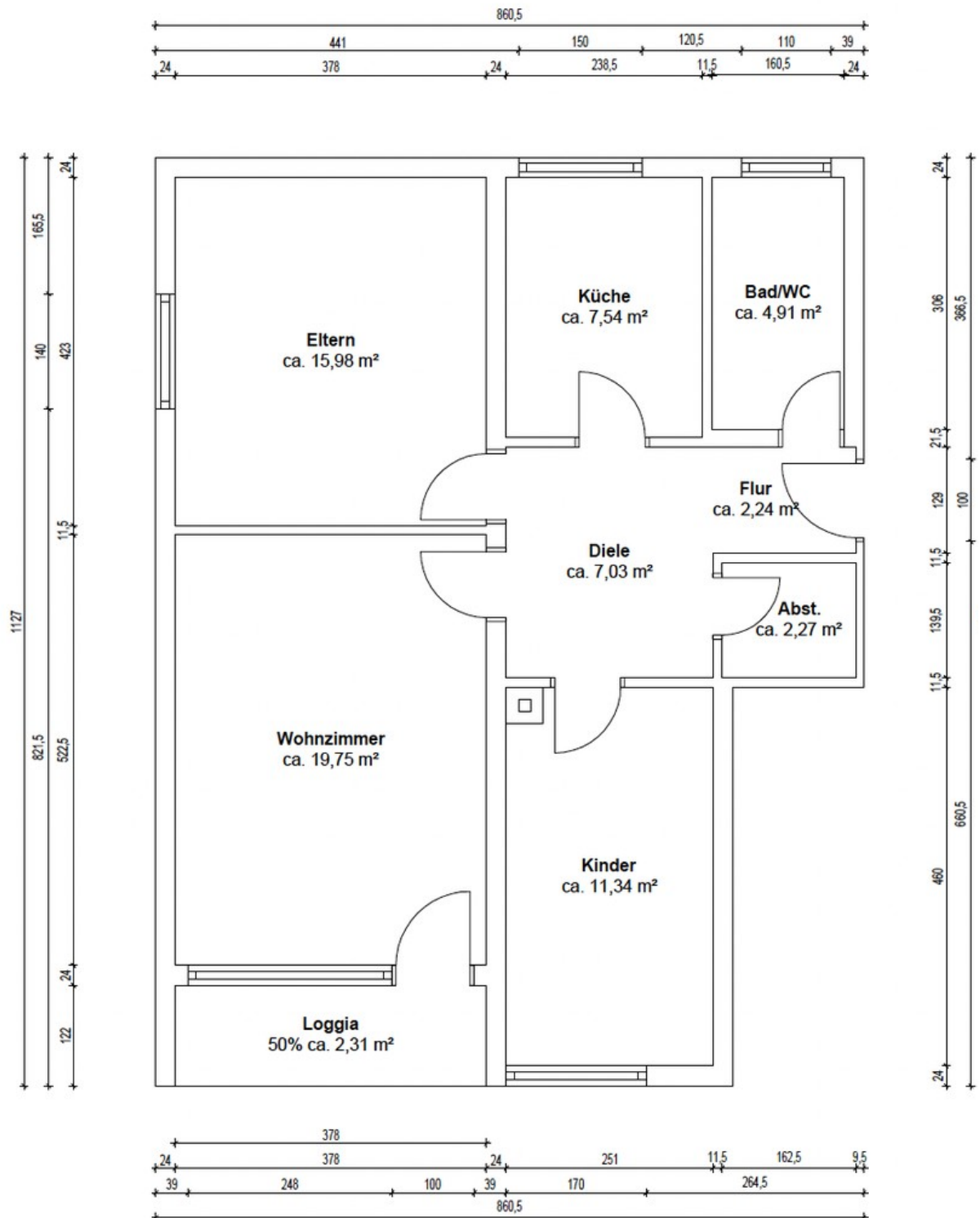


Bad-Detail



Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss