

# Exposé

## Wohnung in München

### 2-Zimmer Wohnung mit 4,5 % Rendite in München Giesing



Objekt-Nr. OM-427352

#### Wohnung

Verkauf: **469.000 €**

Tegernseer Landstraße 178a  
81539 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung in der Tegernseer Landstraße 178a, 81539 München, überzeugt als attraktive Kapitalanlage mit einer Rendite von ca. 4,48 %.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den Jahren 1960/1961 und bietet auf 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen funktionalen, gut vermietbaren Grundriss. Durch die klare Raumaufteilung eignet sich das Objekt ideal für Singles, Paare oder Berufspendler.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.750 €, was die Immobilie besonders interessant für Investoren macht, die Wert auf stabile Einnahmen und nachhaltige Vermietbarkeit in einer etablierten Münchner Lage legen.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand und bietet eine Ausstattung, die sowohl den Anforderungen von Eigennutzern als auch von Kapitalanlegern gerecht wird.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit einem pflegeleichten Laminatboden ausgestattet, der eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Die Einbauküche ist im Kaufpreis bereits enthalten und fügt sich funktional in den Grundriss ein.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie ein Fenster, wodurch eine natürliche Belüftung und angenehme Lichtverhältnisse gewährleistet sind.

Zur weiteren Ausstattung zählen ein Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet, sowie ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. In der Wohnung sind Rauchmelder installiert.

Das Gebäude ist mit einem Wärmedämmverbundsystem an der Fassade ausgestattet. Zudem wurden moderne Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzverglasung verbaut, was zu einer guten Energieeffizienz und einem angenehmen Wohnklima beiträgt.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die einen soliden und ordentlichen Gesamteindruck vermittelt

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Tegernseer Landstraße 178a im südöstlich gelegenen Münchner Stadtteil Obergiesing-Fasangarten, einem der nachgefragtesten und zugleich bodenständigen Wohnviertel der Landeshauptstadt.

Giesing zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, eine sehr gute Nahversorgung sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants für den täglichen Bedarf.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet: U-Bahn-, Bus- und Tramhaltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Arbeits- und Hochschulstandorten. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zum Mittleren Ring optimal angebunden.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Isarauen, der Perlacher Forst sowie verschiedene Sport- und Grünanlagen, die den Stadtteil besonders attraktiv für Singles, Paare und Berufstätige machen.

Durch die Kombination aus urbaner Infrastruktur, stabiler Wohnnachfrage und langfristiger Wertentwicklung zählt Giesing zu den soliden und zukunftssicheren Wohnlagen Münchens – ideal für eine nachhaltige Kapitalanlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Bad und WC

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur