

Exposé

Wohnung in München

**5% Rendite Turbo oder Erstbezug, löffelfertig
modernisiert und voll möbliert in Solln**



Objekt-Nr. OM-436671

Wohnung

Verkauf: **264.990 €**

81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	36,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	259 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage des Münchner Südens erwartet Sie dieses schlüsselfertige 1 Zimmer Apartment. Erst kürzlich umfassend modernisiert, besticht die Immobilie durch hochwertige Materialien wie Eiche Echtholzparkett sowie Terrazzo Elemente. Ob als renditestarkes Investment mit ca. 5% Bruttomietrendite oder als exklusiver Hauptwohnsitz, hier erwerben Sie ein löffelfertiges Objekt ohne Instandhaltungsstau inklusive hauseigenem Außenpool.

Highlights im Fokus:

- Unmittelbarer Bezug: Ab sofort frei für Eigennutzung oder Neuvermietung.
- Veredelter Zustand: Erstbezug nach Erneuerung von Bad, Elektrik, Türen und Oberflächen.
- Cashflow Garant: Möblierte Vermietung ermöglicht Spitzenrenditen am Standort Solln.
- Skyline und Alpenblick: Unverbaubare Fernsicht über München bis zur Gebirgskette.

Langbeschreibung

Erleben Sie urbanes Wohnen in einem Architektur Klassiker der Münchner Moderne, entworfen vom Architekten Ernst Maria Lang. Dieses Apartment in Solln wurde mit hohem Anspruch an Ästhetik und Technik revitalisiert.

Qualität im Detail

Im Zuge der Modernisierung wurde ein klares Designkonzept umgesetzt. Das Badezimmer überzeugt mit zeitlosen Terrazzo Fliesen sowie hochwertigen Armaturen. Im Wohnbereich sorgt großformatiges Eichenparkett für eine warme Atmosphäre. Die technische Infrastruktur wurde auf den neuesten Stand gebracht, die Wände glatt gespachtelt und neue Türen verbaut.

Exponierte Lage und Erholung

Der Balkon dient als private Aussichtsplattform. Nachts liegt Ihnen die beleuchtete Münchner Skyline zu Füßen, tagsüber genießen Sie bei entsprechender Witterung ein imposantes Alpenpanorama. Ein weiteres Privileg ist der gepflegte Außenpool mit großzügiger Liegefläche innerhalb der hauseigenen, weitläufigen Parkanlage, was ein echtes Alleinstellungsmerkmal für Lebensqualität in der Stadt darstellt.

Kapitalanlage Check

Dieses Apartment ist für Investoren als löffelfertige Immobilie konzipiert. Durch die vollständige Möblierung sowie den bezugsfreien Zustand lässt sich ohne Zeitverlust ein attraktiver Cashflow generieren. In München Solln stellt eine Bruttorendite von knapp 5% einen Spitzenwert dar, der durch die enorme Nachfrage nach hochwertigem, sofort verfügbarem Wohnraum langfristig untermauert wird.

Ausstattung

Die Wohnung wird inklusive der vollständigen Möblierung sowie einer Einbauküche übergeben, was ein löffelfertiges Konzept für maximale Flexibilität bietet. Bodenbelag:

- Hochwertiges Eichen Echtholzparkett als Landhausdiele für ein natürliches Wohngefühl.
- Badezimmer: Modernes Design mit Terrazzo Fliesen, eigenem Waschmaschinenanschluss, neuer Dusche und WC, stylischem LED Spiegel sowie einem modernen Handtuchheizkörper.
- Küche: Eine moderne Einbauküche inklusive Herd und Kühlschrank ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- Elektrik Upgrade: Technisch auf dem neuesten Stand mit FI Schutzschalter und modernem Schalterprogramm.
- Infrastruktur: Drei schnelle Personenaufzüge sowie ein repräsentatives Entree sorgen für Komfort.

- Lifestyle im Sommer: Gemeinschaftlich nutzbarer Außenpool und großzügige, gepflegte Grünanlagen
- Zusatznutzen: Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit Münzgeräten sowie ein professionelles Facility Management stehen zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

- Die Wohnung liegt in der Drygalski Allee im grünen, prestigeträchtigen Stadtteil Solln. Die Lage überzeugt durch die Balance aus schneller City Anbindung und hohem Freizeitwert.
- Mobilität: Mehrere Buslinien direkt vor der Tür bieten Verbindungen zur Theresienhöhe und zum Rotkreuzplatz. Die S Bahn Solln sowie die U Bahn Forstenrieder Allee sind in circa 5 bis 8 Minuten per Bus erreichbar, die Autobahnen A95 und A96 in nur etwa 5 Minuten mit dem Auto.
- Nahversorgung: Supermärkte, Bäcker, Restaurants, Ärzte und ein Fitnessstudio befinden sich in bequemer Laufnähe.
- Natur: Der Forstenrieder Park als erstklassiges Erholungsgebiet ist fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad1

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen1

Exposé - Galerie



Wohnen1-1



Küche

Exposé - Galerie



Küche 1



Flur

Exposé - Galerie

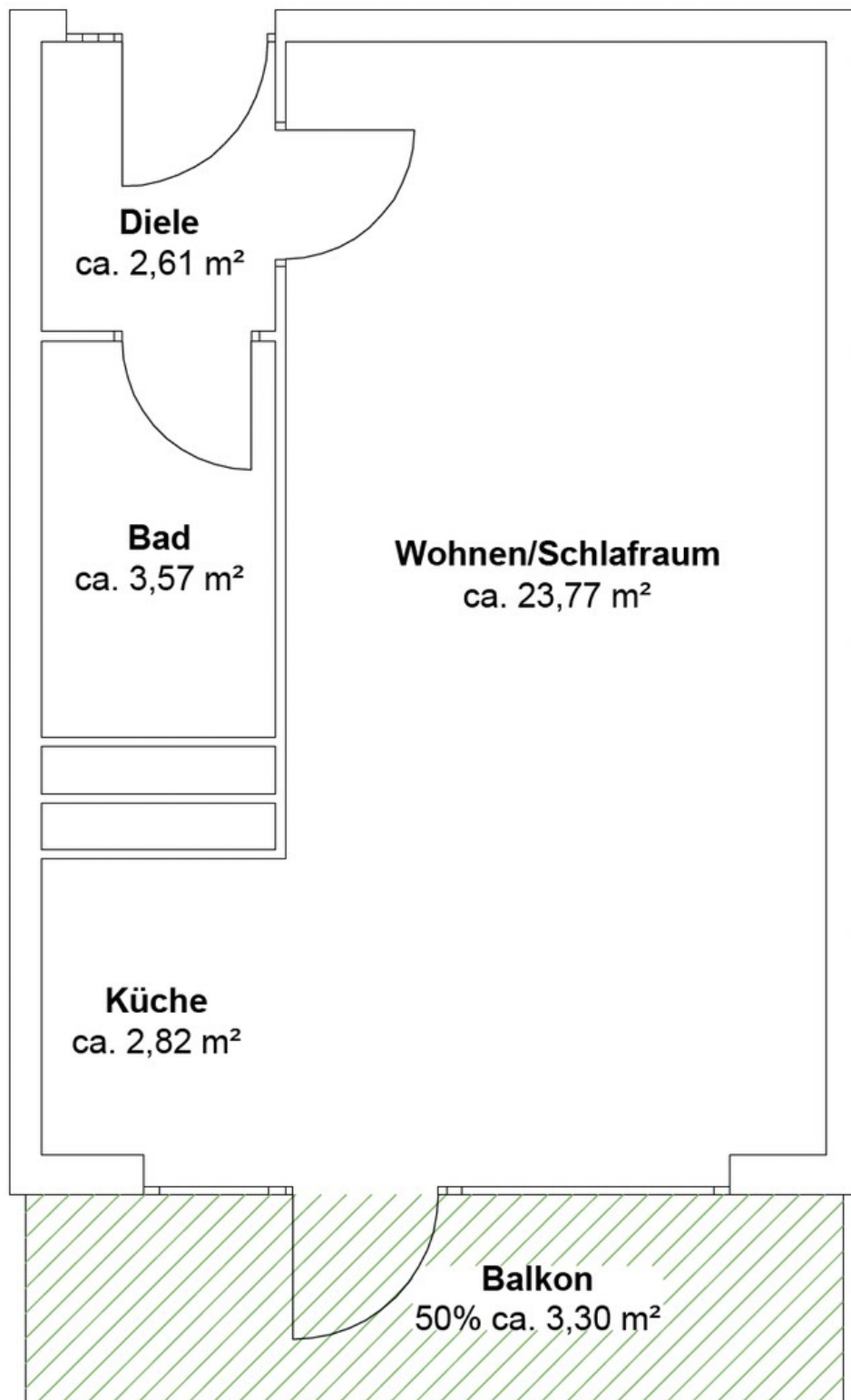


Balkon



Balkon1

Exposé - Grundrisse



Grundriss