

# Exposé

## Wohnung in München

**Kapitalanlage: 4er WG voll saniert 6% Rendite 38.000€  
Kaltmiete, provisionsfrei von privat**



Objekt-Nr. OM-437794

**Wohnung**

Verkauf: **635.000 €**

81243 München  
Bayern  
Deutschland

|               |          |              |                   |
|---------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr       | 1966     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen        | 4        | Zustand      | saniert           |
| Zimmer        | 4,00     | Schlafzimmer | 4                 |
| Wohnfläche    | 74,00 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Nutzfläche    | 74,00 m² | Etage        | 3. OG             |
| Energieträger | Gas      | Heizung      | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl. | 543 €    |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig sanierte 4-Zimmer-WG-Wohnung stellt eine attraktive Kapitalanlage im Münchner Westen dar. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und speziell für eine hochwertige WG-Vermietung konzipiert.

Auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich vier gut geschnittene und vollständig möblierte WG-Zimmer, eine moderne Gemeinschaftsküche sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Balkon sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966. Durch die durchdachte Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für eine stabile WG-Vermietung.

Die kalkulierte Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 38.000 € und ergibt bei einem Kaufpreis von 635.000 € eine attraktive Rendite von rund 6%.

Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben und ist sofort für die WG-Vermietung geeignet. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Erstvermietungsgarantie. Fertigstellung 01.07.2026.

Kennzahlen der Kapitalanlage:

- Kaufpreis: 635.000 €
- JNKM: ca. 38.000 €
- Bruttorendite: ca. 6 %
- 4-Zimmer-WG-Konzept
- voll möbliert
- Balkon
- Kellerabteil
- Aufwand Sanierung/Möbel: 65.000€

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Aubing im Westen der Landeshauptstadt.

Aubing verbindet eine ruhige Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die Münchner Innenstadt. Der S-Bahnhof Westkreuz mit den Linien S6 und S8 ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zum Flughafen München.

Auch mit dem Auto besteht eine exzellente Anbindung über das Autobahnkreuz München West zu den Autobahnen A8, A96 und A99.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Stadtteil bietet zudem einen hohen Freizeitwert durch die Nähe zur Aubinger Lohe sowie zur Langwieder Seenplatte.

Durch die hohe Nachfrage nach möblierten Zimmern in München stellt der Standort eine sehr stabile Grundlage für eine langfristige WG-Vermietung dar.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist für den Käufer provisionsfrei.

Die Wohnung wird vollständig möbliert und als sofort vermietbare WG-Kapitalanlage übergeben. Das Vermietungskonzept ist bereits erprobt und auf eine langfristig stabile Zimmervermietung ausgelegt.

Die kalkulierte Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 38.000 €. Es wird eine Erstvermietungsgarantie übernommen.

Ein Teil der im Exposé gezeigten Bilder zeigt eine vergleichbare Referenzwohnung mit identischem Ausbau und Möblierungsstandard.

## Lage

Die Wohnung wurde vollständig modernisiert und hochwertig ausgestattet, um eine langfristig stabile WG-Vermietung zu ermöglichen.

Ausstattungsmerkmale:

modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche

hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten

neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen

modernisierte Elektrik

helle Räume mit großen Fenstern

großzügiger Balkon

Kellerabteil

Alle WG-Zimmer sind vollständig möbliert:

Bett

Kleiderschrank

Schreibtisch

Stuhl

Beleuchtung

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und vollständig für eine WG-Vermietung eingerichtet.

Hinweis zu den Bildern:

Ein Teil der Fotos zeigt eine vergleichbare, bereits realisierte WG-Wohnung mit identischem Ausbau und Möblierungsstandard.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 125,80 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

