

Exposé

Wohnung in München

5,2% Rendite in München! Sanierte 5-Zi.-Wohnung ideal für WG | Top Lage & hohe Nachfrage



Objekt-Nr. OM-443595

Wohnung

Verkauf: **675.000 €**

Feldmochingerstr. 57
80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,40 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 5-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage in München-Moosach stellt eine attraktive Kapitalanlage mit überdurchschnittlichem Renditepotenzial dar.

Durch die optimale Aufteilung eignet sich die Einheit ideal für eine Vermietung als 4er-Wohngemeinschaft, wodurch eine Bruttorendite von mind. 5,2 % realistisch erzielbar ist.

Die Wohnung ist sofort vermietbar. Sie ist aktuell leerstehend und unmöbliert, was Kapitalanlegern maximale Flexibilität bei der Einrichtung, Mietpreisgestaltung und Positionierung am Markt bietet.

Gerade in München ist die Nachfrage nach modernem, bezahlbarem Wohnraum für Studenten und Young Professionals ungebrochen hoch. WG-Konzepte bieten hier eine besonders effiziente Nutzung der Fläche und ermöglichen gleichzeitig attraktive Mietrenditen bei überschaubarem Verwaltungsaufwand.

Die ca. 81 m² große Einheit befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch die gute Lage, einen durchdachten Grundriss sowie helle Räume.

Ein sonniger Balkon, eine eigenes Kellerabteil sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz komplettieren das Angebot ab und erhöht sowohl die Vermietbarkeit als auch die langfristige Wertentwicklung nachhaltig.

Ausstattung

- Helle, gut geschnittene Räume
- Erneuerte Elektroinstallation: Moderner Hybrid-Verteiler mit FIs und neue Steckdosen & Schalter in der ganzen Wohnung
- Hochwertiger Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Komplett saniertes, modernes Badezimmer mit großer Dusche, XXL Fliesen und Handtuchheizkörper.
- Platz für Waschmaschine & Trockner im Bad
- Großer Balkon in den Innenhof (Süd)
- Einzel-Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

- Kein Instandhaltungsbedarfe in der Wohnung
- Gepflegte Wohnanlage ohne Sanierungsbedarf, sehr gute Hausverwaltung
- Sofort vermietbar, optimiert für WG-Vermietung (4 Einheiten)
- Renditepotenzial von mind. 5,2%
- Starke Nachfrage durch Studenten & Young Professionals
- Durch flexible Nutzung (WG/Eigennutzer) langfristige sehr gutes Wertentwicklungspotenzial

Wichtig: Die Wohnung ist UNMÖBLIERT, die Möbel und Einbauküche auf den Fotos dienen lediglich der Visualisierung. Aktuell wird die Wohnung saniert, sodass Referenzbilder & Visualisierung von Referenzobjekten für die Anzeige verwendet wurden.

Die Wohnung kann auch als 4-Zimmer Wohnung genutzt werden mit großen Wohn/ Essbereich, siehe 2. Grundrissoption. Ideal für Eigennutzer.

Lage

Der Standort überzeugt durch eine erstklassige Mikrolage mit dauerhaft hoher Vermietbarkeit – ein entscheidender Faktor für stabile Mieteinnahmen.

Die U-Bahn-Linie U3 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie zentrale Universitäts- und Arbeitsstandorte. Auch der Flughafen ist optimal angebunden: Die S-Bahn-Linie S1 (Moosach) ist in nur einer Station erreichbar.

Die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie BMW, MTU Aero Engines, Knorr-Bremse sowie internationalen Tech-Unternehmen wie Microsoft, IBM, Amazon Web Services und Fujitsu sorgt für eine nachhaltig hohe Nachfrage durch gutverdienende Fachkräfte und Young Professionals.

Zusätzlich besteht eine exzellente Verkehrsanbindung: Die A99 ist in ca. 5 Minuten erreichbar, was den Standort auch für Berufspendler besonders interessant macht.

Das direkte Umfeld bietet eine vollständige Infrastruktur mit kurzen Wegen – Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und das Olympia-Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe und sichern eine hohe Attraktivität für Mieter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen-Essen_Referenzbild

Exposé - Galerie



Schlafen 1_Referenzbild



Fassade_Gepflegte WEG

Exposé - Galerie



Flur_Referenzbild



Küche_Visualisierung

Exposé - Galerie



Schlafen 2_Referenzbild



Schlafen 3_Referenzbild

Exposé - Galerie



Schlafen 4_Referenzbild

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

