

# Exposé

## Wohnung in München

**5% Rendite in München - Erstbezug nach Renovierung -  
Bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-448039

### Wohnung

Verkauf: **264.995 €**

81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	258 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte Einzimmerwohnung im Münchner Süden bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Qualität und Ästhetik legen. Ob als hochwertiger Rückzugsort für den Eigenbedarf oder als sofort vermietbare Anlage mit attraktivem Cashflow, hier trifft gehobene Ausstattung auf eine markante Architektur. Dank der umfassenden Erneuerungen erwerben Sie ein Objekt auf dem neuesten Stand, ganz ohne anstehende Investitionen.

Die wesentlichen Merkmale:

- Verfügbarkeit: Die Wohnung ist leerstehend und kann direkt bezogen oder neu vermietet werden.
- Zustand: Komplette Modernisierung gerade abgeschlossen (Bad, Bodenbeläge, Elektrik, Innentüren).
- Potenzial: Bei möblierter Vermietung ist eine Kaltmiete von rund 1.100 € erzielbar, was einer Bruttomietrendite von ca. 5 % entspricht.
- Ausblick: Unverbauter Fernblick, der von der beleuchteten Skyline Münchens bis zur markanten Alpenkette reicht.

Detaillierte Beschreibung

Willkommen in einem Stück Münchner Architekturgeschichte. In dem von Ernst Maria Lang entworfenen DEBA-Hochhaus in Solln erwartet Sie dieses Apartment, das urbanes Flair mit höchstem Komfort verbindet.

Im Zuge der hochwertigen Modernisierung wurden keine Kompromisse gemacht. Das Badezimmer besticht durch zeitlose Terrazzofliesen und eine moderne Sanitärausstattung. Im Wohnbereich sorgt massiver Eichenparkett im Landhausdielen-Format für eine warme, wertige Atmosphäre. Auch die technische Infrastruktur wurde konsequent erneuert, inklusive moderner Elektrik und neuem FI-Schutzschalter. Glatt gespachtelte Wände und neue Zimmertüren runden das moderne Erscheinungsbild ab.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der eine beeindruckende Weitsicht garantiert. Die parkähnliche Außenanlage der Wohnanlage verfügt zudem über einen gepflegten Außenpool mit Liegewiese, ein Luxusmerkmal, das den Freizeitwert dieser Adresse massiv steigert.

Informationen für Investoren:

Diese Immobilie ist auf maximale Wirtschaftlichkeit ausgelegt. Durch die bezugsfreie Übergabe und die bereits vorhandene Möblierung können Sie ohne Zeitverzug in die Vermietung gehen. Ein Kaufpreis von 265.000 € gepaart mit den am Standort Solln realistischen Mieteinnahmen sichert Ihnen eine Spitzenrendite in einem der stabilsten Immobilienmärkte Deutschlands. Die hohe Nachfrage nach schlüsselfertigem Wohnraum garantiert hier eine langfristige Wertbeständigkeit.

## Ausstattung

- Die Übergabe erfolgt löffelfertig, inklusive vollständiger Möblierung und Einbauküche.
- Boden & Wände: Hochwertiges Eichenechtholzparkett als Landhausdielen, frisch gespachtelte Wände.
- Badezimmer: Modernisiert mit Terrazzo, neuer Dusche, WC, LED Spiegel, Handtuchheizer und eigenem Waschmaschinenanschluss.
- Technik: Elektrik inklusive FI und Schalterprogramm komplett erneuert.
- Gebäude: Repräsentatives Entree, drei schnelle Aufzüge, Waschaum mit Münzgeräten und professionelles Management.
- Lifestyle: Großer Außenpool zur Gemeinschaftsnutzung in einer weitläufigen Grünanlage.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

**Lage**

Solln bietet die perfekte Mischung aus City-Anbindung und Natur.

- Bestens vernetzt: Bus direkt vor der Tür (Richtung Theresienhöhe/Rotkreuzplatz). U-Bahn/S-Bahn in 8 Minuten erreichbar, Autobahn (A95/A96) in nur 5 Minuten.
- Alles nah: Supermärkte, Gastro, Ärzte und Gym sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Grüne Oase: Der Forstenrieder Park für Sport und Erholung liegt praktisch vor der Haustür.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum1



Wohnraum2

# Exposé - Galerie



Küche



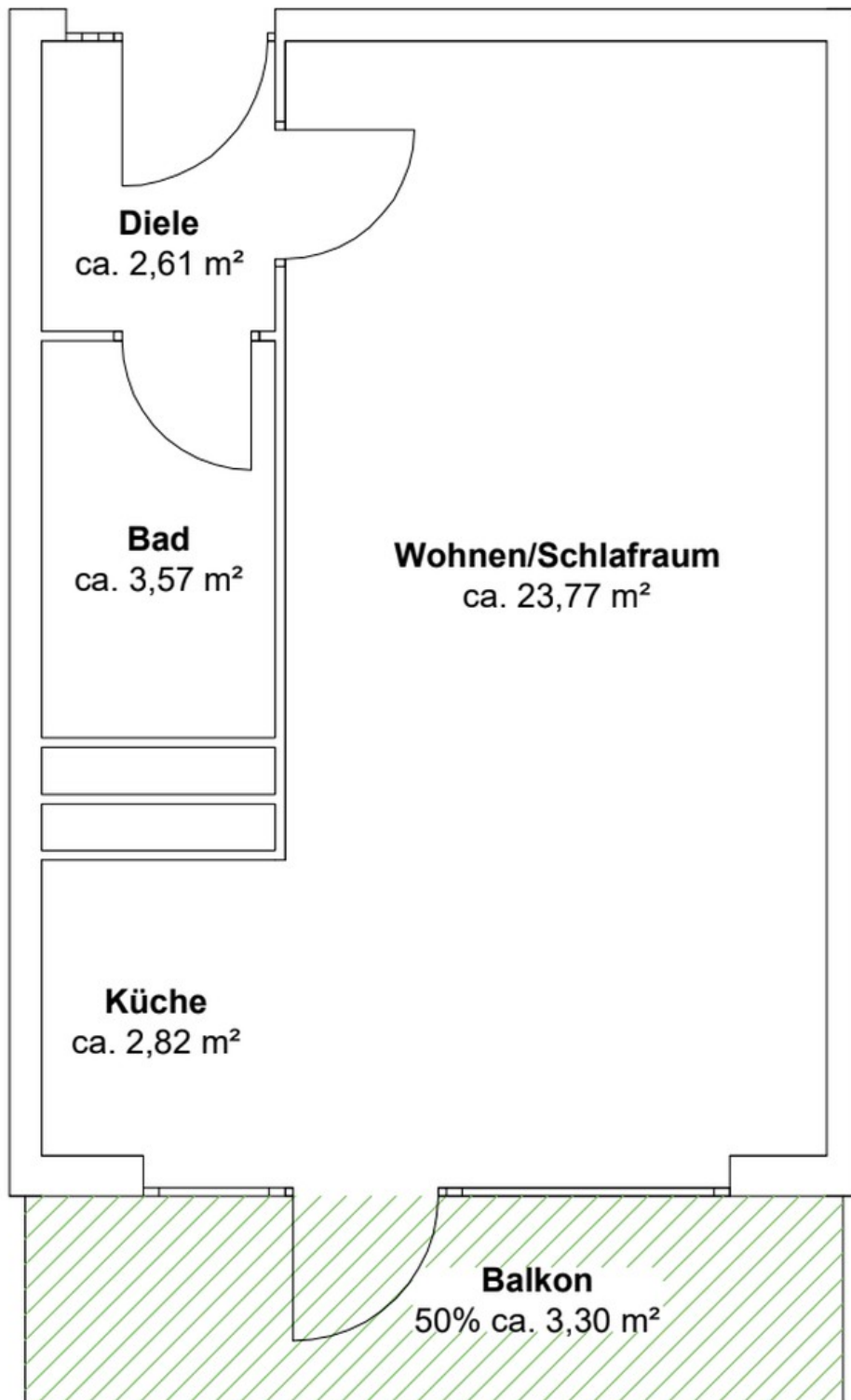
Küche1

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss