

# Exposé

## Praxis in München

### Vermietetes Wohn- und Gewerbeobjekt



Objekt-Nr. OM-450501

#### Praxis

Verkauf: **1.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Xueying Lian

81543 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1952	Etage	Erdgeschoss
Etagen	4	Büro-/Praxisfläche	198,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	198,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	1
Zustand	saniert	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Mischnutzungsobjekt

bestehend aus einer Wohnung und einer Gewerbefläche.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss (ca. 109 m<sup>2</sup>) sowie die Gewerbefläche im Erdgeschoss (ca. 89 m<sup>2</sup>) sind beide vermietet. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen aktuell 4.336,20 €.

Die Wohnung wurde vor rund fünf Jahren modernisiert. Die in der Anzeige verwendeten Bilder stammen aus diesem Zeitraum.

Die Mietverhältnisse bestehen seit mehreren Jahren und haben sich als stabil und zuverlässig erwiesen.

Auf Wunsch des gewerblichen Mieters, der die Einheit bereits seit längerer Zeit nutzt, verzichte ich auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Gewerbefläche.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Weitere Informationen gerne auf Anfrage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in gefragter Wohn- und Geschäftslage im Münchner Stadtgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie sowie verschiedene Dienstleister sind im direkten Umfeld vorhanden und größtenteils fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass auch die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist.

Insgesamt handelt es sich um eine etablierte Lage mit stabiler Nachfrage und guter Vermietbarkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	73,00 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	146,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



2

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer