

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

**2-Zimmer Wohnung nach Kernsanierung mit EBK, 11qm
Terrasse mit Blick nach München und Berge, Keller**



Objekt-Nr. OM-463458

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **490.000 €**

Wasserburger Landstr. 211
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne Dachgeschoss Terrassen Wohnung in der 8. Etage (von 8)

Aufzug vorhanden

Sehr gut vermietete Wohnung mit Staffelmietvertrag.

Derzeit Bruttorendite bei dem angegebenen Verkaufspreis von über 3%.

Zuverlässige Mieter

Kernsanierung im August 2025:

Bad neu mit Dusche und Handtuchwärmer

Küche neu mit Induktion, Ofen (fehlt noch auf dem Bild), Abzug, Kühlschrank

Waschmaschinen-Anschluss in Wohnung (Küche)

Boden neu Eiche Sofia

Heizkörper neu

Elektrik neu

Elektrik auf Balkon zum nachrüsten einer elektrischen Markise

Zwei Zimmer, Küche, Bad, Keller

Über 11qm Terrasse mit Blick in die Berge und Innenstadt

Bei Interesse würde die Nachbar Wohnung ebenfalls zum Verkauf angeboten werden.

65qm Wohnung plus 11qm Terrasse und 5qm Keller. Diese ist jedoch sanierungsbedürftig und an eine 90 jährige Dame vermietet.

Ausstattung

Einbauküche inkl Geräte neu

Elektrik neu

Bad neu

Waschmaschinen Abschluss in Küche

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Bus zur U-Bahn Trudering direkt vor der Tür

S-Bahn Gronsdorf fußläufig

Kein Anwohner Parken

Restaurants und Supermärkte in direkter Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



