

# Exposé

## Wohnung in München

### Haidhausen: Stilvolles 1-Zimmer-Apartment mit West-Balkon – AfA-Vorteil & Erbpacht



Objekt-Nr. OM-465933

#### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Prasch

Franziskanerstraße 16  
81669 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	15	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	404 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese kompakte Wohnung in einer gepflegten Wohnanlage mit weitläufigem Grünbereich und altem Baumbestand bietet alles, was man für einen unkomplizierten Alltag braucht – und das in einem Umfeld, das weit mehr nach Ruhe als nach Großstadt aussieht.

Die Wohnung liegt im Erbbaurecht: erworben wird die Wohnung ohne Grundstücksanteil, dafür fällt ein monatlicher Erbbauzins von € 85,31 an (Stand 01.01.2023, gekoppelt an den Verbraucherpreisindex), der über das Wohngeld abgeführt wird. Das Erbbaurecht endet am 31.03.2050 ohne Vergütung oder Entschädigung.

Für Kapitalanleger: Da kein Grundstücksanteil erworben wird, ist der gesamte Kaufpreis abschreibungsfähig. Die verbleibende Laufzeit von rund 24 Jahren ermöglicht eine deutlich erhöhte jährliche AfA – ein handfester Steuervorteil.

Die Eigentümergemeinschaft hat 2022 eine Dach- und Fassadensanierung beschlossen. Die erste Sonderumlage wurde vom Verkäufer beglichen; der Käufer übernimmt die verbleibenden vier Raten (gesamt € 4.370,76).

## Ausstattung

Der offene Wohn- und Küchenbereich überzeugt mit warmem Eichenparkett, moderner Einbauküche mit dunkler Steinarbeitsplatte und Küchenblock. Senffarbene Vorhänge und gezielte Lichtakzente geben dem Apartment einen klaren, wohnlichen Charakter. Der Balkon bietet Grünblick in den Innenhof. Das Bad ist hell gefliest mit Badewanne.

Für Berufstätige, die eine durchdachte, bezugsfertige Wohnung suchen, ist dieses Apartment eine schlüsselfertige Lösung: kompakt, stilvoll und ohne Renovierungsaufwand.

Gemeinschaftliche Einrichtungen im Haus: Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller.

Mitverkauftes Inventar – € 5.000,- (separat)

Vollständige Einbauküche mit Einbauherd, Glaskeramik-Kochfeld, Geschirrspüler (alle Siemens), Kühl-Gefrierautomat (Bosch) und Designer-Dunstabzugshaube (Falmecc), Schwebetürenschränk, sonnenabweisender Verdunklungsvorhang sowie Sideboard, Barstuhl, Balkontisch und zwei Balkonstühle. Optional ist auch ein Bett erhältlich.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Der Franziskanerhof liegt ruhig zwischen Haidhausen und Au – zentral, aber ohne Stadtlärm. Die Lage auf dem Isarhochufer, unweit des Gasteigs, ist eine der gefragteren in München. Zur S-Bahn-Station Rosenheimer Platz sind es wenige Gehminuten; von dort aus ist die gesamte Stadt schnell erreichbar.

Die Anlage selbst besteht aus mehreren Gebäuden, die durch gepflegte Grünflächen verbunden sind – und bringt alles Nötige gleich mit: Supermarkt, Apotheke, Arztpraxen und ein Restaurant befinden sich direkt auf dem Gelände.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## 4. OBERGESCHOSS

Alle Angaben  
sind circa Maße  
und nicht  
rechtsverbindlich

