

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Schwabing: Kernsaniertes voll. möbliertes Apartment
ggü. Olympiapark mit 4,9% Rendite**



Objekt-Nr. OM-468737

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

Lerchenauerstr. 12
80809 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	25,60 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	165 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierung in 2026 (ca. 35.000 €)

Vollmöbliert inklusive Nolte Küche (+ zusätzlich 8000 € zum Kaufpreis)

> 4,6% Rendite (+ Staffelmiete) = aktuell Kaltmiete 1335 € (16.020 € p.a.)

> 4,9% Rendite ab 05/2027 = Kaltmiete 1420 € (17.160 € p.a.)

Privatverkauf! Keine Maklergebühr! Ersparnis ca. 12.700 € Provision

Begehbare Dusche

3-fach verglaste Fenster + neue Eingangstüre

Kellerabteil

Energieeffizienz Klasse C - 81,00 kWh/(m²a)

steuerliche AfA-Abschreibung mit ca. 3,5% anstatt 2% möglich

In erstklassiger Lage direkt gegenüber dem Olympiapark befindet sich dieses exklusive 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 26 m² Wohnfläche in der Lerchenauerstraße.

Das Apartment wurde Anfang 2026 vollständig kernsaniert und präsentiert sich heute in Neubauqualität auf höchstem Niveau – ein Refugium für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Design, Qualität und Lage legen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich beeindruckt durch seine moderne Architektur, edle Materialien und ein harmonisches Raumgefühl. Die maßgefertigte Einbauküche der Firma Nolte mit hochwertigen AEG-Elektrogeräten inkl. Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler und Kühlschrank fügt sich elegant in das Gesamtbild ein und verbindet Funktionalität mit stilvollem Design.

Das luxuriöse Badezimmer überzeugt mit einer begehbaren Dusche, hochwertigen Armaturen und fein abgestimmten Fliesen.

Dreifach verglaste Fenster, eine neue Heizungsanlage, moderne Elektrik sowie ein hochwertiger Boden unterstreichen den Anspruch dieser außergewöhnlichen Immobilie.

Ausstattung

Komplette Kernsanierung in Neubauqualität (2026)

lichtdurchfluteter Raum durch 3-Fenster-Front

Nolte Einbauküche mit Premium-AEG-Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen)

Begehbare Dusche

3-fach verglaste Fenster für perfekte Dämmung

Neue Heizungsanlage & moderne Elektrik

Hochwertiger Boden in edler Optik

Neue Innentüre in stilvollem Design

Helle Raumgestaltung mit klaren Linien

Wohnraum und Küche sind durch eine Schiebetüre getrennt

Maschinenplatz für die eigene Waschmaschine im Waschkeller

Energieeffizienz Klasse C - 81,00 kWh/(m²a)

2016 - Dach komplett neu/isoliert

2017 - Heizungsanlage erneuert und auf Gas umgestellt

2021 - Fenster getauscht mit 3-fach Verglasung im gesamten Gebäude

2021 - Austausch Eingangstür und alle Haustüren inkl. neuer Briefkästen

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben wird jedoch nicht übernommen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Die Lerchenauerstraße zählt zu den begehrtesten Adressen Münchens – direkt gegenüber dem Olympiapark. Hier trifft urbanes Leben auf grüne Idylle: Morgens spazieren oder joggen im Park, abends in wenigen Minuten in der Innenstadt – besser geht es kaum.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Anbindung macht diese Lage zu einem der gefragtesten Wohnorte der Stadt – zentral, ruhig und exklusiv zugleich.

Straßenbahn und U-Bahn sind in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Aktuelle Möblierung

Exposé - Galerie



Nolte Küche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Begehbare Dusche



Exposé - Galerie



Blick auf den Olympiaturm



Weitere Wohnbeispiele

Exposé - Galerie



Weitere Wohnbeispiele

Exposé - Grundrisse

