



Einrichtungsbeispiel

# IHRE OASE IM HERZEN VON MÜNCHEN



Einrichtungsbeispiel

## Perfekte Lage

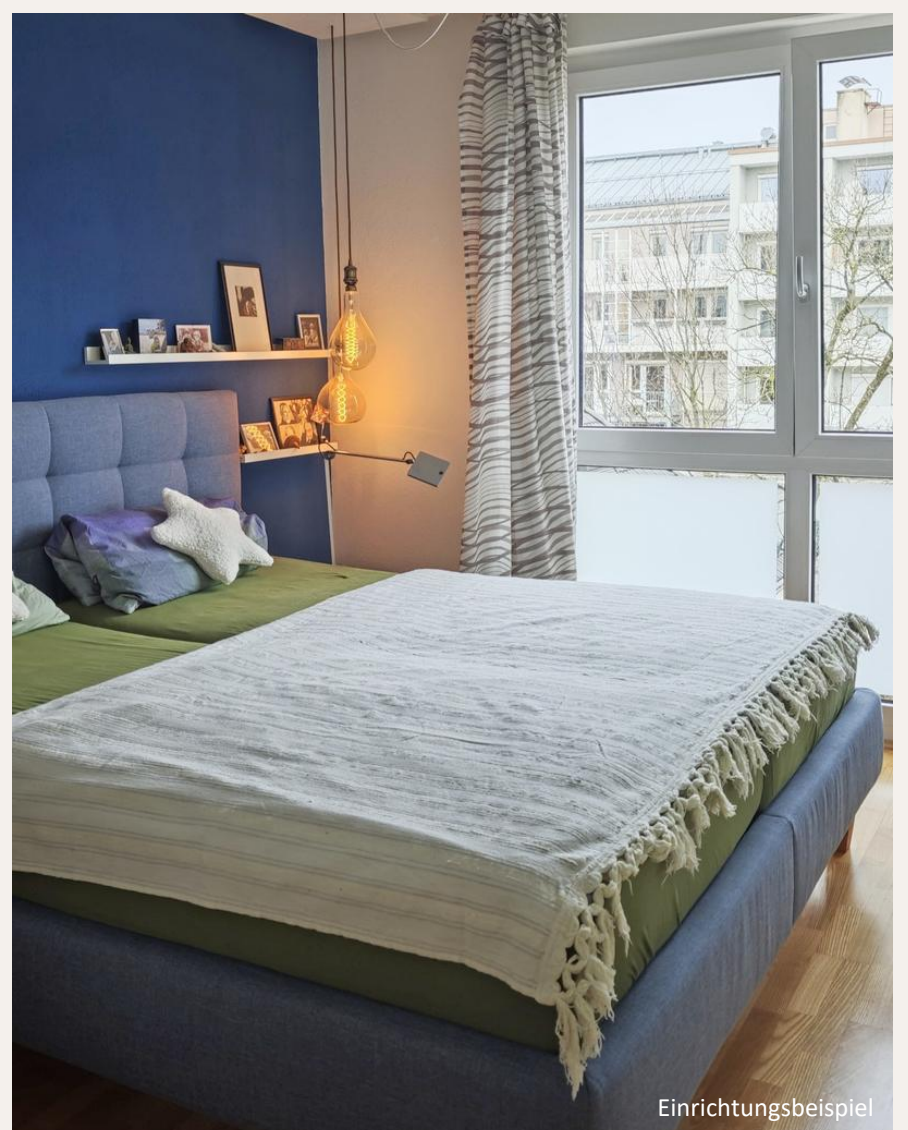
Die Wohnung liegt ruhig in einer Nebenstraße.

Dennoch liegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Edeka, DM, Rossmann, Lidl, ein türkischer Supermarkt mit frischem Gemüse/Obst, feines chinesisches Restaurant, Fitness-Studio, Friseur, Bäckerei, die Stadtbibliothek etc) fußläufig nur wenige Minuten entfernt.

Durch die nah gelegene U- und S-Bahnstation Harras gelangen Sie in kürzester Zeit autofrei in die Innenstadt oder mit der Oberlandbahn umsteigefrei direkt in die Berge nach Tegernsee, Bad Tölz oder Lenggries.

Auch mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A95 in Richtung Garmisch unterwegs.

Adresse: Andechserstr.7,  
81369 München (Sendling-Westpark)



Einrichtungsbeispiel





Einrichtungsbeispiel

# Heimkommen – Wohlfühlen

## Objektdaten:

- Baujahr 2010
- Energieeffizienzklasse B
- Fernwärme
- Aufzug (barrierefreier Zugang zur und in der Wohnung)
- Kellerabteil
- Abschließbarer Fahrradunterstand
- Aktuell vermietet  
(mtl. Miete 1.770 € inkl. Garage)
- Wertsteigerung seit Kauf 112%
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz für 22.000 € verfügbar

## Kaufpreis 760.000 Euro

(aktuell noch ohne Maklergebühren)

## Ihr neues Zuhause

Die 85 qm große 3-Zimmer-Wohnung im 2.Stock ist Ihr neues Zuhause, wenn Sie eine junge Familie sind oder ein Paar, das Wohnen und Arbeiten in schönem, ruhigen Ambiente mit optimaler Anbindung an die Innenstadt und die Berge kombinieren möchte.

Das hochwertige Eichenparkett in Kombination mit der Fussbodenheizung laden Sie zum Barfußgehen ein und im großzügig geschnittenen Wohn- und Essbereich heißt es einfach Wohlfühlen. Durch die bodentiefen Fenster in allen Wohnräumen ist es überall hell und freundlich.

Auf dem geräumigen, überdachten Balkon ist Entspannen bei jedem Wetter angesagt– Vogelgezwitscher inklusive.

Auch Parkplatzsuche ist kein Thema, da Ihr persönlicher Tiefgaragenstellplatz auf Sie wartet.



## Kontakt

Patricia Fichtl

Telefon: 0177-2495724



# Noch mehr Fakten zu der Immobilie

- Wert nach dem Immobilienmarktbericht der Stadt München (Boris) – Stand 2024, neuer Boris kommt Ende Q1/ 2026
  - Qm-Preis: 8.950 € → 85 qm \* 8.950 = 760.750 €
  - Wert der Garage (Duplex eben) nach Boris 22.500€.  
→ laut Finanztest 1/2026 ist der Wert der durchschnittlichen Eigentumswohnung in München 2025 um weitere 4-5% gestiegen.
- Verkauf von privat: Ersparnis für Käufer und Verkäufer ca. 28.000€.  
(Kosten Makler: 7,14% auf den Kaufpreis)
- Kaltmiete: 1.380€; Nebenkosten 325€ Garagenmiete 65€ → 1.770€  
Seit 15.05.2021 vermietet; letzte Mieterhöhung zum 01.03.2026
- Wegegeld: 365€; Grundsteuer 62,52€
- Erhaltungsrücklage der Anlage 31.12.2024 → 133.488,73€  
→ kein Finanzierungstau, es kommen auf den Käufer in absehbarer Zeit keine Renovierungskosten zu
- Geplante Ausgaben 2026 → Streichen der Fassade des Hinterhauses  
(Gartenseite)