Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014387

80333 MÜNCHEN

Wohnungspaket: Seltene Gelegenheit in der Maxvorstadt

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 69,93 m²	1955	2	685.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

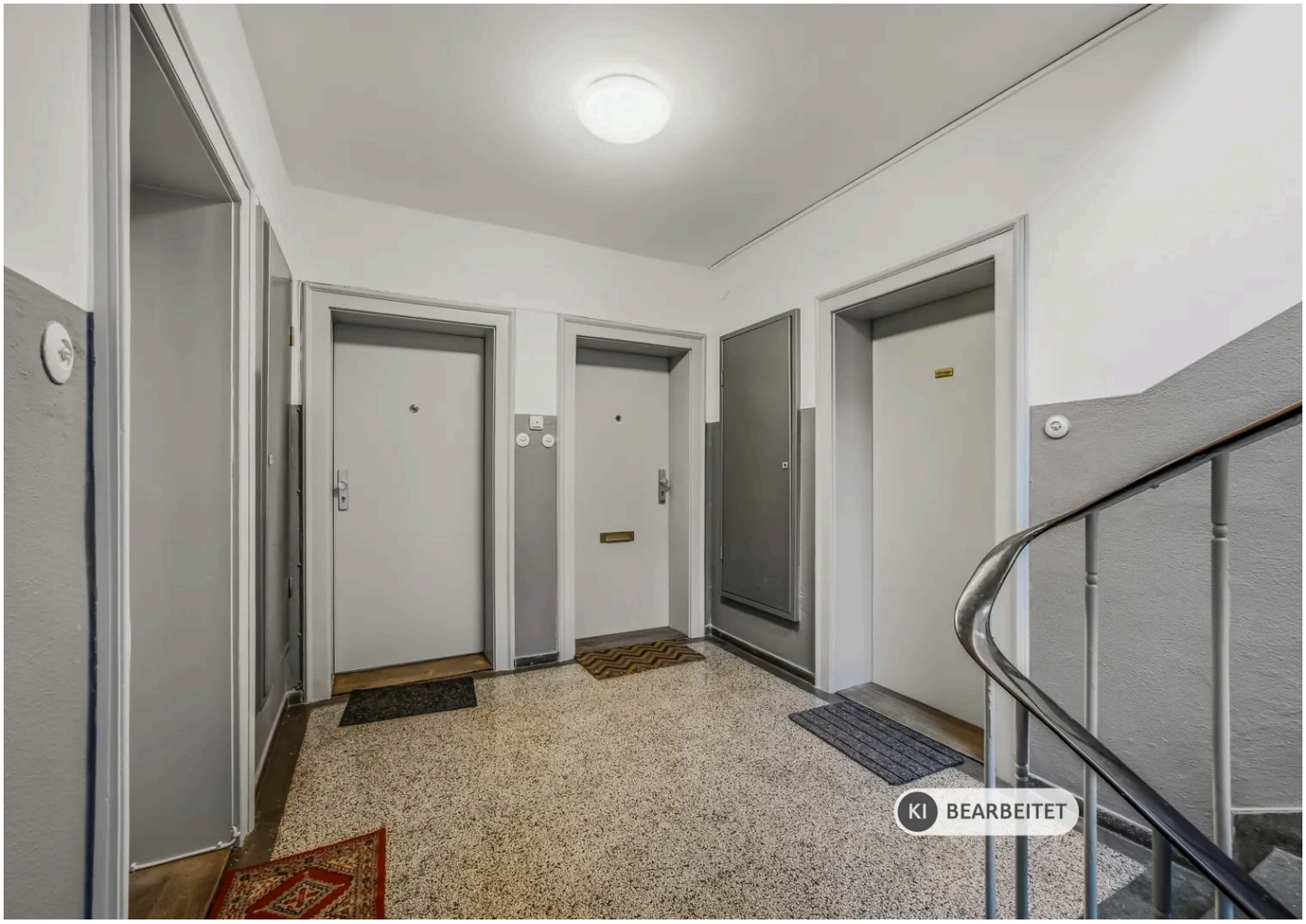
Kaufpreis	**685.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.795,51 €**
Hausgeld	**420 €**
Wohnfläche	**ca. 69,93 m²**
Zimmer	**2**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2010**
Baujahr	**1955**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Etagen	**5**
Boden	**Parkett**

Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**03.04.2034**
Ausstellungsdatum	**04.04.2024**
Endenergieverbrauch	**135,1 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**1993**
Wesentlicher Energieträger	**KWK fossil**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-bearbeitet: Hausflur

Objektbeschreibung

Im Herzen der begehrten Münchner Maxvorstadt, in der beliebten Augustenstraße, bietet sich eine seltene Gelegenheit zum Erwerb eines attraktiven Wohnungspakets. Die beiden 1-Zimmer-Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1955.
Während eine der beiden Wohnungen bereits seit 1992 zuverlässig vermietet ist und somit laufende Mieteinnahmen sichert, steht die zweite Einheit aktuell leer und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Damit bietet dieses Immobilienpaket eine interessante Kombination aus Beständigkeit und Entwicklungspotenzial in einer der gefragtesten Innenstadtlagen Münchens.

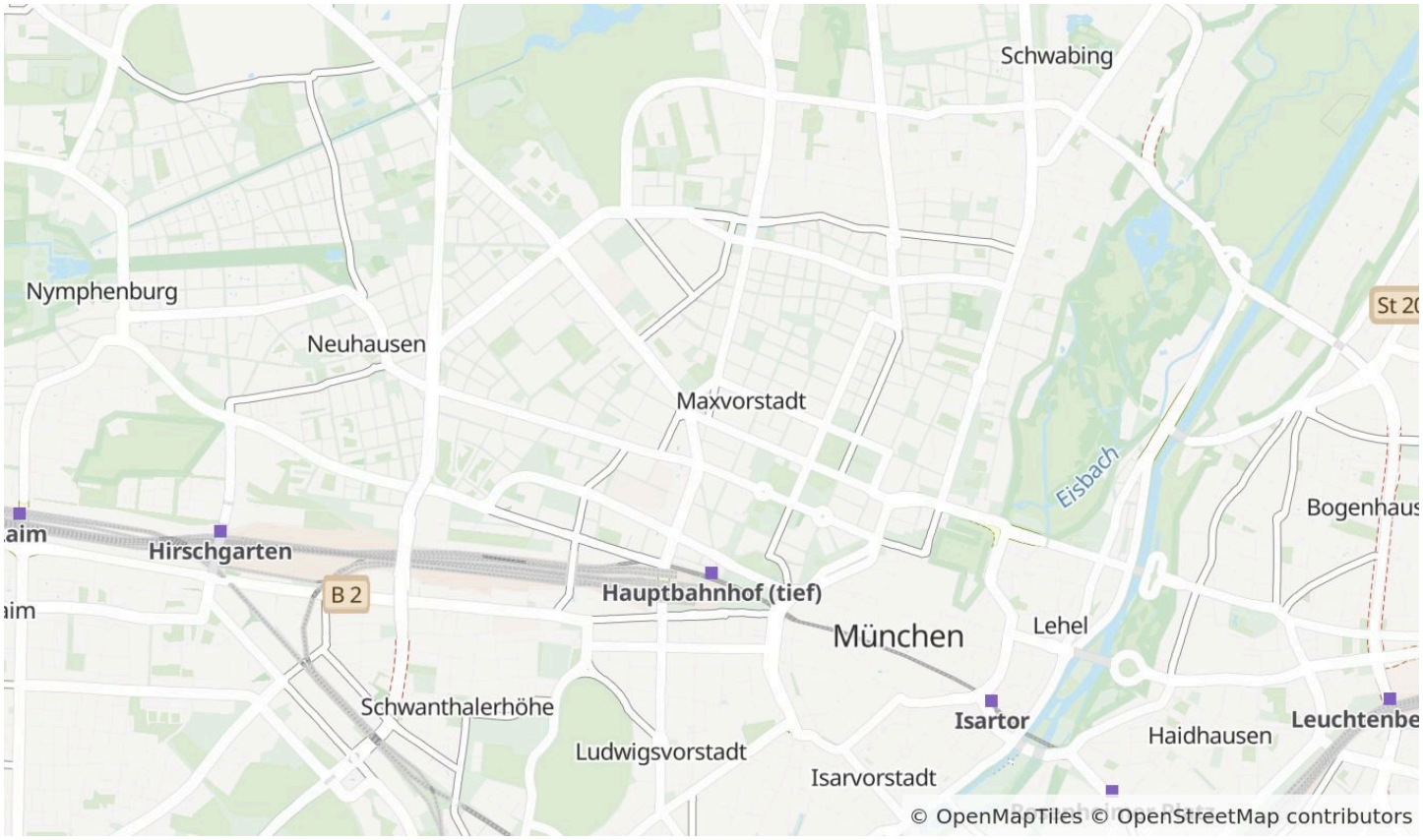
Wohnung Nr. 7 – Bezugsfreies 1-Zimmer-Apartment mit ca. 35 m².
Die im zweiten Obergeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Über den Eingangsbereich ist das Tageslichtbad mit Dusche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich erreichbar. Bodentiefe Fenster sorgen für einen angenehmen Lichteinfall, während das schöne Stäbchenparkett dem Raum einen besonderen Charme verleiht.
Die Wohnung ist zur beliebten Augustenstraße ausgerichtet, die derzeit im Zuge einer Umgestaltung zur Fußgängerzone aufgewertet wird. Da die Einheit aktuell leer steht, bietet sich die Möglichkeit einer zeitnahen Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen oder einer unmittelbaren Eigennutzung.

Wohnung Nr. 2 – Langfristig vermietetes 1-Zimmer-Apartment mit ca. 34 m².
Die zweite Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss und zeichnet sich ebenfalls durch eine funktionale Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente aus. Neben dem Eingangsbereich verfügt sie über ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Teilweise bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht. Die gesamte Wohnung ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet somit einen angenehmen Rückzugsort inmitten der lebendigen Maxvorstadt.
Die Einheit ist bereits seit über 30 Jahren an einen langjährigen

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de

Mieter vermietet und erzielt derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 10.560,- €. Der Mieter würde das bestehende Mietverhältnis gerne fortsetzen, wodurch sich die Wohnung insbesondere als langfristige Kapitalanlage anbietet.
Eine besondere Investitionsmöglichkeit in begehrter Innenstadtlage.
Dieses Wohnungspaket vereint zwei attraktive Wohneinheiten mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven unter einem Dach. Die Kombination aus gesicherten Mieteinnahmen und einer sofort verfügbaren Wohnung eröffnet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern interessante Möglichkeiten. Dank der zentralen Lage in der beliebten Maxvorstadt und der vielseitigen Nutzungsperspektiven stellt dieses Angebot eine seltene Gelegenheit auf dem Münchner Immobilienmarkt dar.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de

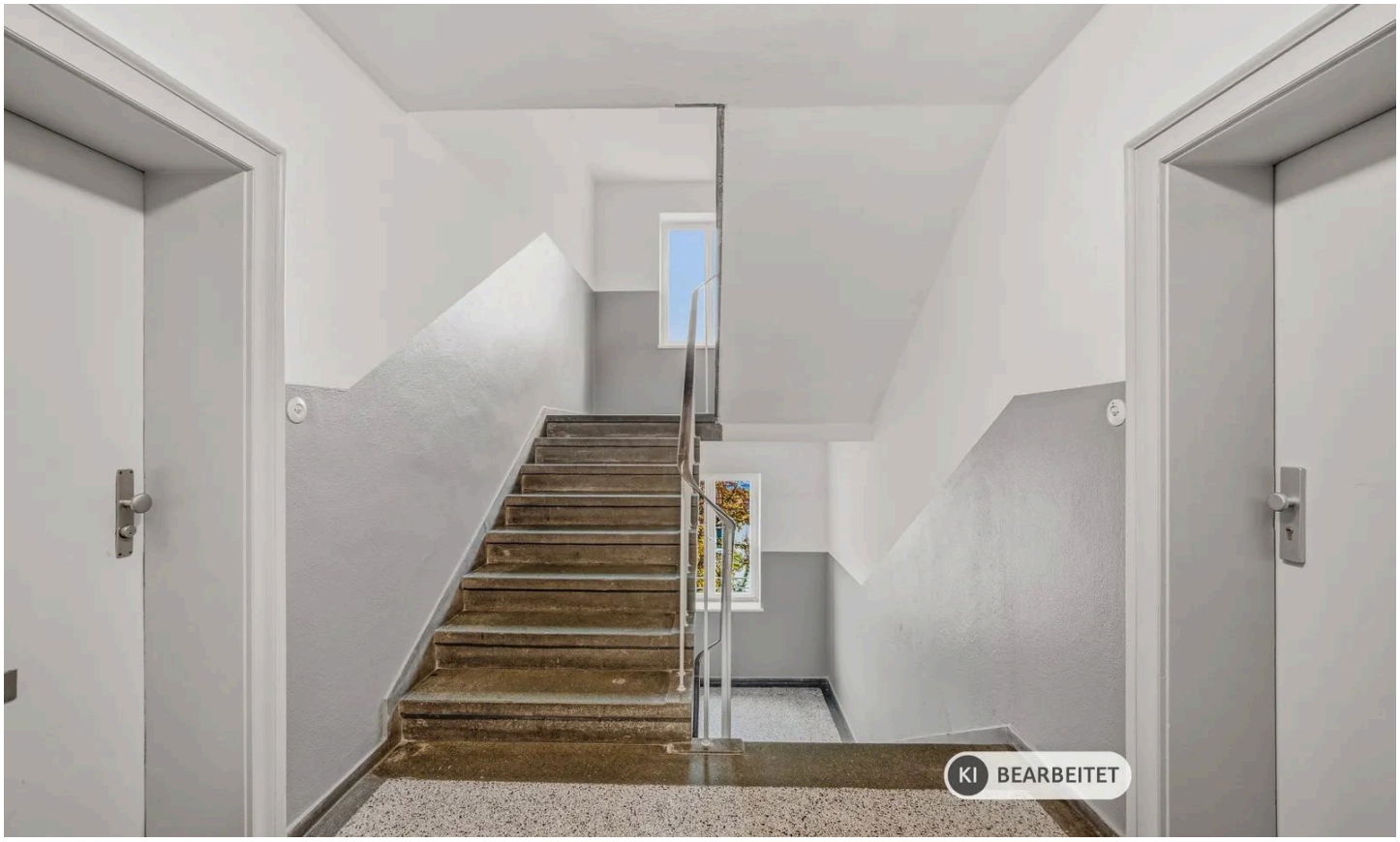


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

In dem innenstadtnahen 3. Stadtbezirk mit seinen vielen Museen und der sehenswerten Architektur wohnen ca. 52.000 Münchner. Die Bebauung ist geprägt von mehrgeschossigen Straßenzügen, in denen sich schöne Altbauten mit modernen Gebäuden bestens ergänzen. Die Verkehrsanbindung ist mit mehreren U-Bahn-Linien, Trambahn und Bussen optimal, das Zentrum ist nur wenige Minuten entfernt.
Die Maxvorstadt ist mit dem Königsplatz, seinen Pinakotheken und der Ludwigstraße eines der architektonisch sehenswertesten Viertel. Durch die Hochschulen und die vielen kleinen Büros ist das Viertel sehr lebendig.
Die Münchner Altstadt grenzt gleich daran an, ebenso der Englische und der Botanische Garten. Die Maxvorstadt ist eines der beliebtesten Viertel der Landeshauptstadt. Kein Wunder, denn die zahlreichen kulturellen Angebote, die interessanten Bauwerke und die vielfältige Gastronomie, die bei den vielen dort lebenden Studenten sehr beliebt ist, verleihen dem Stadtbezirk zusätzlich einen ganz besonderen jugendlichen Charme. In den letzten Jahren wurde hier eine ganze Reihe neuer Bauprojekte umgesetzt, vor allem im hochwertigen Bereich, wie zum Beispiel das Brandhorst-Museum.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de



KI-bearbeitet: Hausflur



KI-bearbeitet: Whg 7 Wohnen

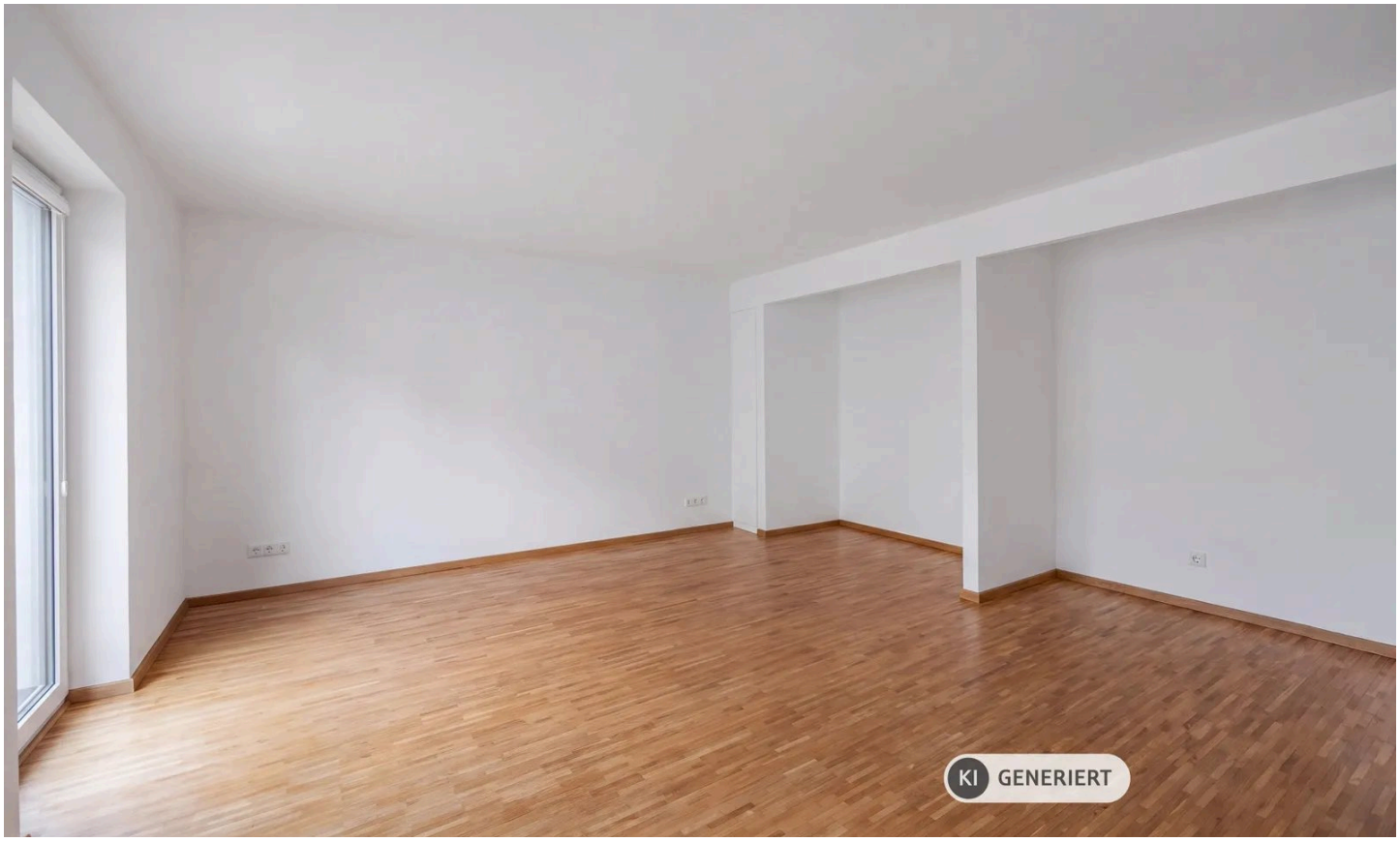
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-generiert: Whg7 Wohnen



KI-generiert: Whg 7 Wohnen

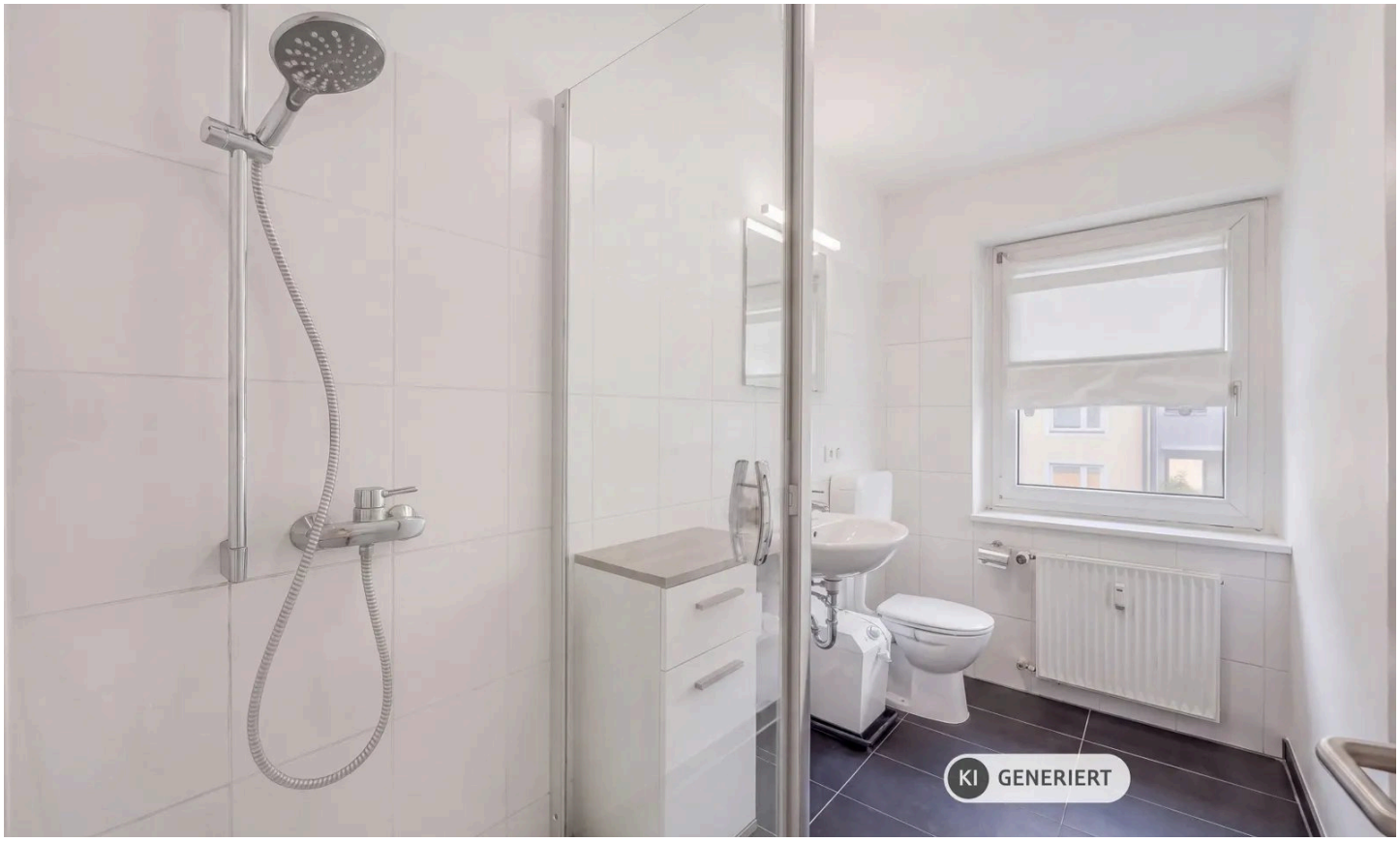
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-generiert: Whg 7 Wohnen



KI-generiert: Whg 7 Bad

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-bearbeitet: Whg 21 Wohnen



KI-generiert: Whg 21 Wohnen

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-generiert: Whg 21 Wohnen



KI-generiert: Whg 21 Wohnen

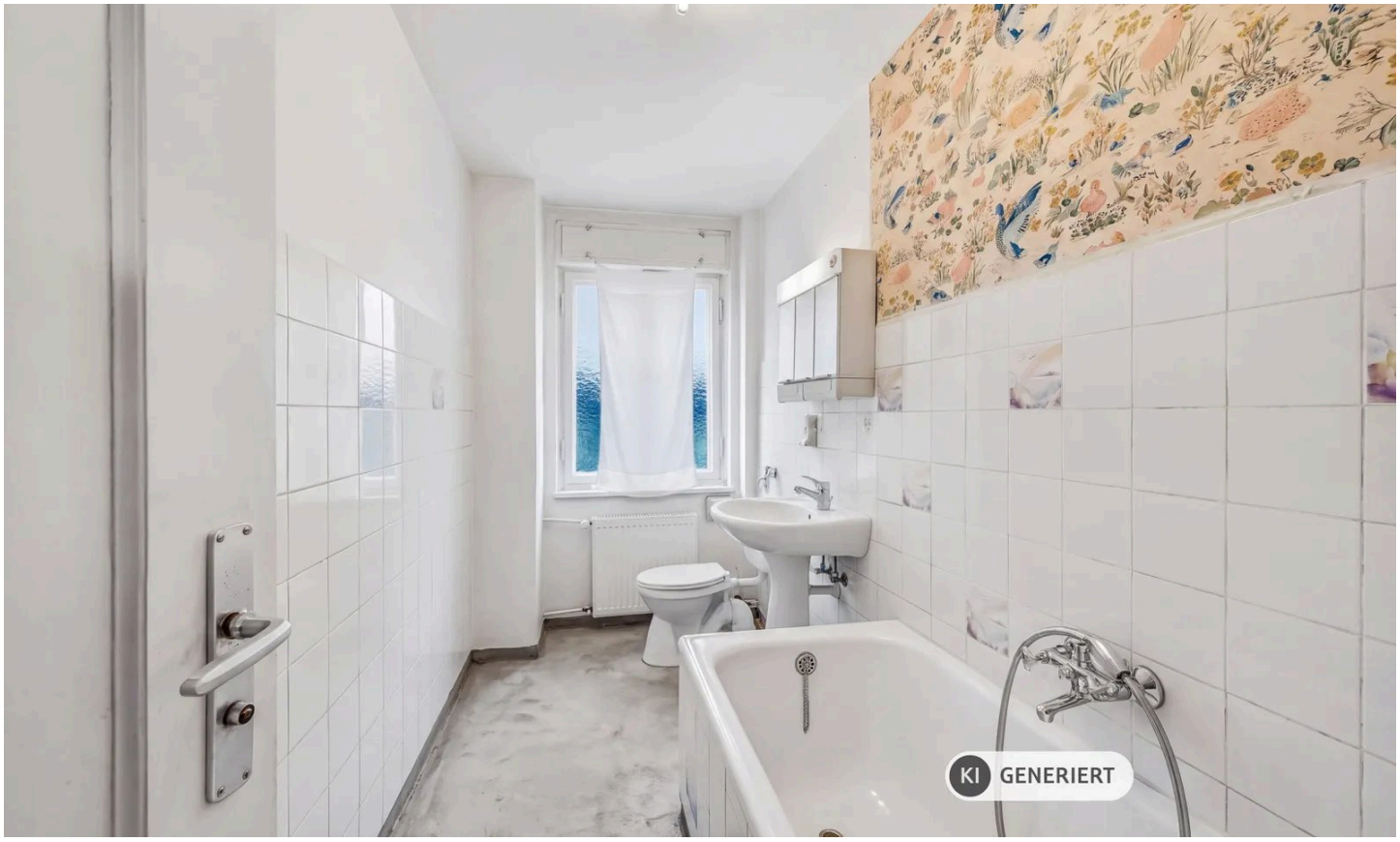
Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-bearbeitet: Whg 21 Wohnen



KI-generiert: Whg 21 Bad

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



KI-bearbeitet: Whg 21 Flur



KI-generiert: Hausansicht

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Monika Janceva

Tel. 089 2167 595 67

Monika.Janceva@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de



5. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Monika Janceva
Tel. 089 2167 595 67
Monika.Janceva@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Monika Janceva

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 67

E-Mail: Monika.Janceva@sis.de

Diese Immobilie online