Sparkassen
Immobilien-Service




**Objekt-Nr. 1/20/020-021/012044**

80805 MÜNCHEN

# "Fuchsbau" Schwabing - 1-Zimmer-Apartment mit TG-Stellplatz in gefragter Wohnlage

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 27 m² | 1972 | 1 | 220.000 € |



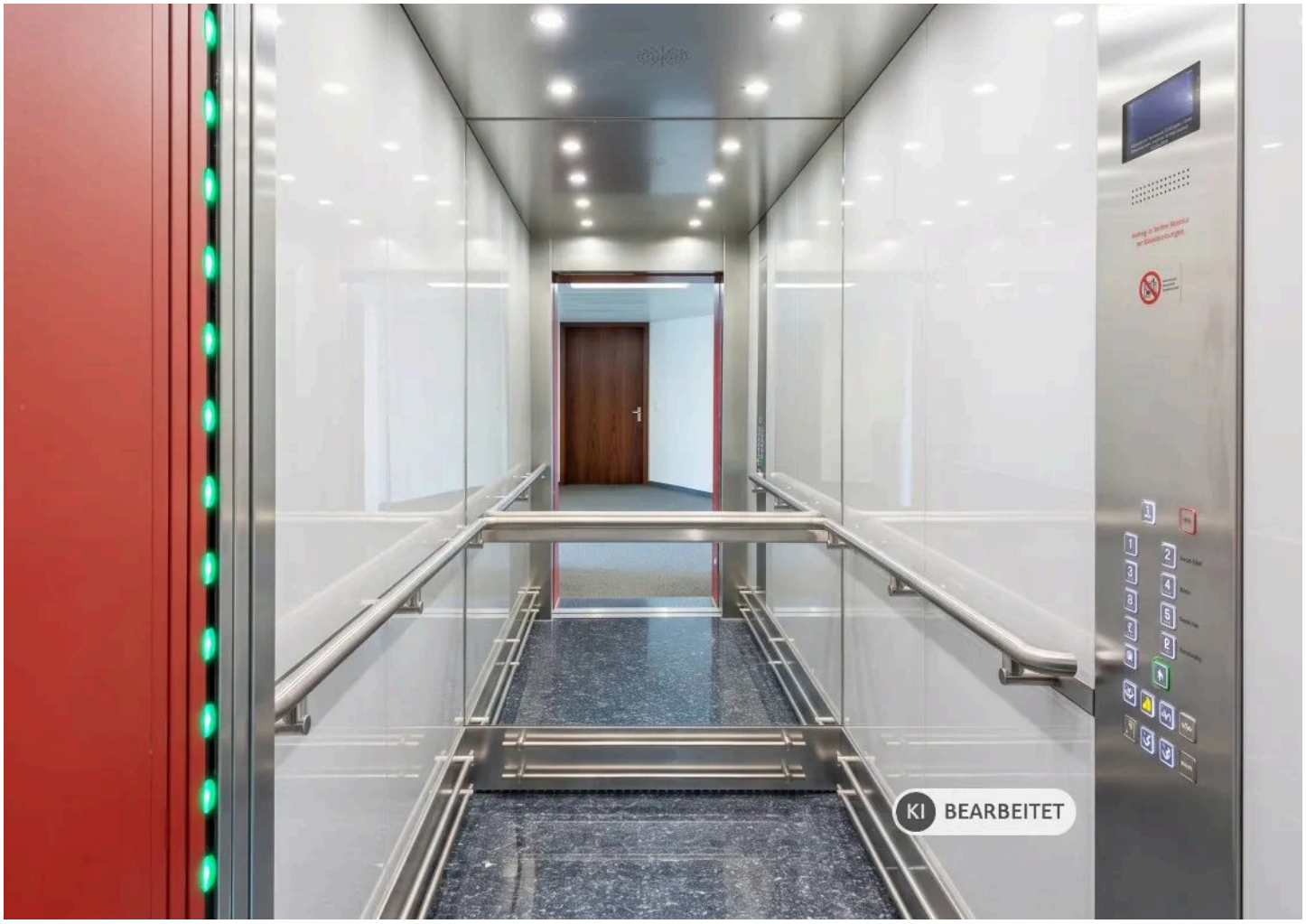

Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **220.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **8.148,15 €** |
| Mieteinnahmen (Soll) | **6.278,40 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **4.416 €** |
| Hausgeld | **312 €** |
| Wohnfläche | **ca. 27 m²** |
| Zimmer | **1** |
| Verfügbar ab | **vermietet seit 2004** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Modernisierungen | **2022** |
| Vermietet | **Ja** |
| Nichtraucher | **Ja** |
| Seniorengerecht | **Ja** |
| Haustiere erlaubt | **Ja** |
| Baujahr | **1972** |
| Kategorie | **Standard** |

| | |
|---|---|
| Zustand | **Teil-/vollrenovierungsbedürftig** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Denkmalschutzobjekt | **Ja** |
| Etage | **5** |
| Etagen | **8** |
| Bad mit | **Wanne** |
| Boden | **Fliesen, Teppich, Linoleum** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Swimmingpool | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit | **15.000 €** |
| Befeuerungsart | **Fernwärme** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **laut Gesetz nicht erforderlich** |

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de




KI-bearbeitet: Aufzug

# Objektbeschreibung

Das attraktive Apartment befindet sich im 5. Obergeschoss eines denkmalgeschützten, achtstöckigen Wohngebäudes, das im Jahr 1972 mit Hilfe des Architekten Dipl. Ing. Wilhelm Steinel erbaut wurde und bequem über den Aufzug erreichbar ist.

Das komfortable Apartment überzeugt mit einem praktischen Schnitt und einer sonnigen Loggia in Südwest-Ausrichtung. Auf ca. 27 m² Wohnfläche stehen ein geräumiger Flur, ein innenliegendes Badezimmer mit Badewanne sowie eine clever abgetrennte Küche mit Einbauküche und ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer zur Verfügung.

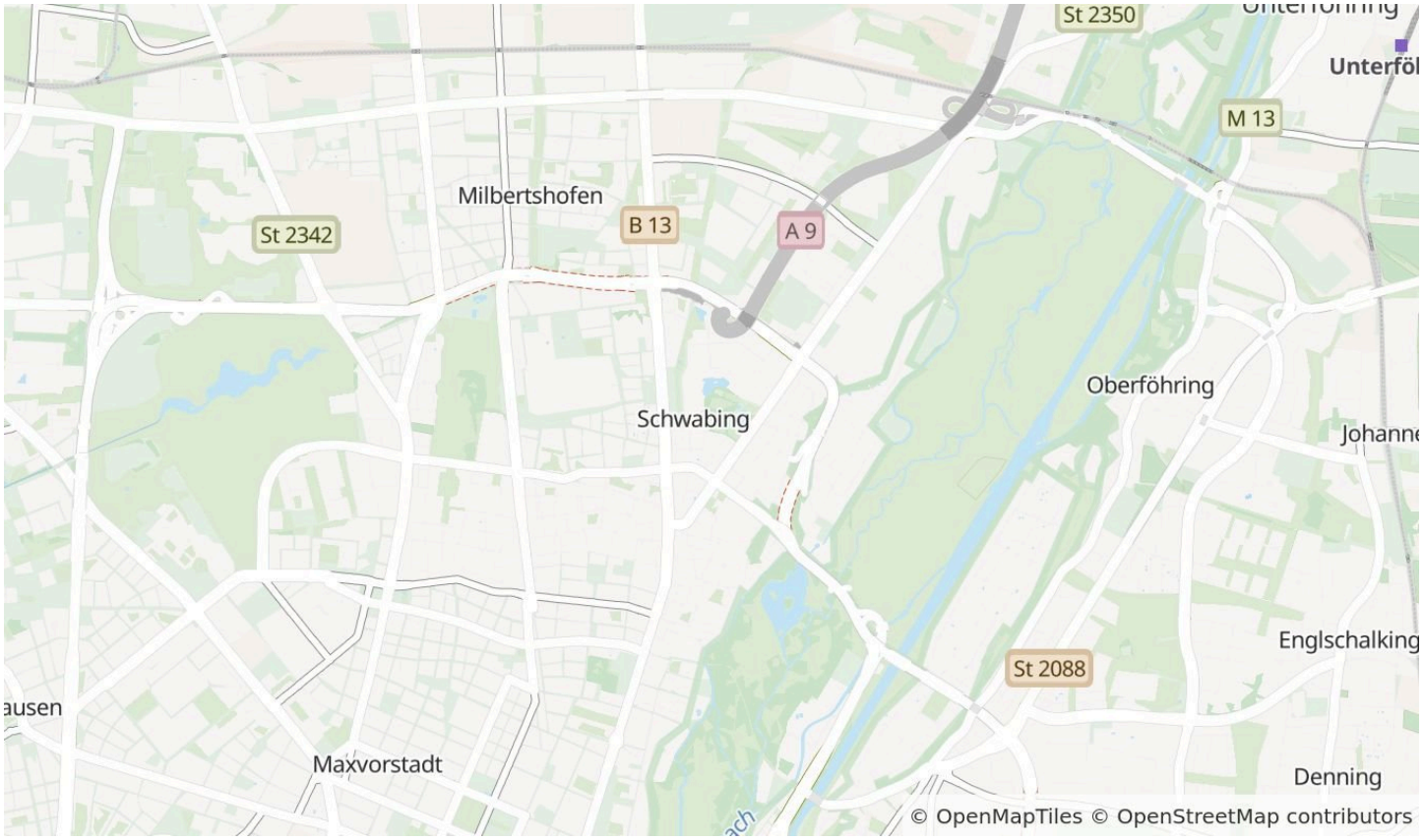
Ein Duplexstellplatz (oben) in der Tiefgarage sowie ein Kellerabteil ergänzen das Angebot. Ein besonderes Highlight ist das gemeinschaftliche Sonnendeck mit Pool und Liegebereich im obersten Stockwerk. Die Benutzung ist nur den Bewohnern des Hauses erlaubt und in den Sommermonaten geöffnet.

Die Wohnung ist seit Dezember 2004 zuverlässig vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 368,00 EUR zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 80,00 EUR pro Monat und ist seit dem 01.01.2025 unverändert. Der Tiefgaragenstellplatz ist derzeit nicht vermietet.

Das mtl. Hausgeld liegt derzeit bei 312,00 EUR (inkl. TG und Rücklagenvorauszahlung), wovon der nicht umlagefähige Teil lt. aktuellem Wirtschaftsplan bei ca. 155,00 EUR/mtl. liegt. Die Wohnanlage umfasst 236 Wohneinheiten und 12 Gewerbeeinheiten. Der Gesamtkaufpreis beläuft sich mit 220.000,- EUR für die Wohnung sowie 15.000,- EUR für den Tiefgaragenstellplatz auf insgesamt 235.000,- EUR.

Ein Energieausweis ist, aufgrund des Denkmalschutzes, nicht erforderlich (Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG). Zum Schutz der Privatsphäre des Mieters wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de

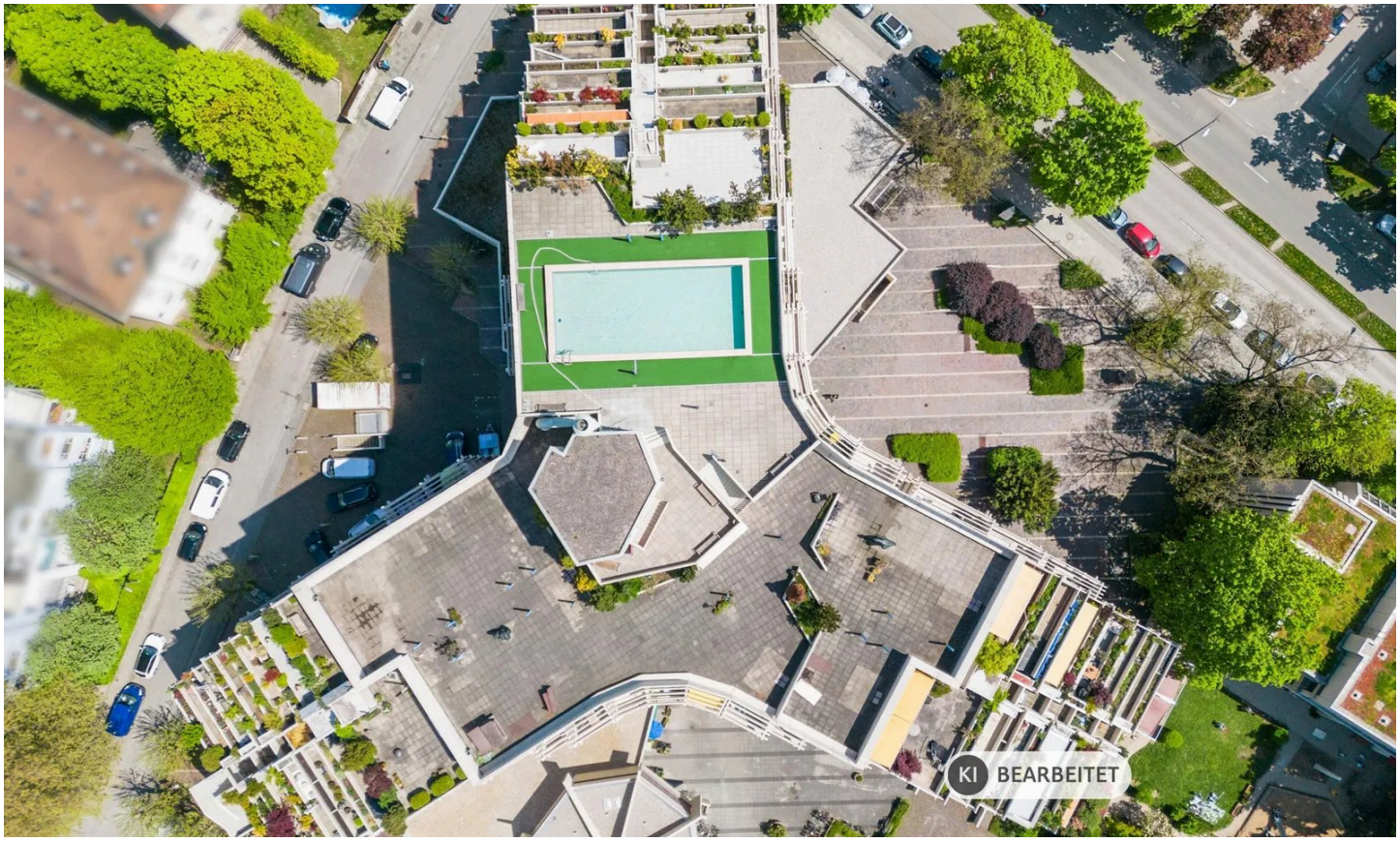



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten und hervorragend angebundenen Lage im Münchener Stadtteil Schwabing. In unmittelbarer Nähe bieten zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs eine komfortable Nahversorgung. Innerhalb weniger Gehminuten lassen sich alle wichtigen Erledigungen des Alltags bequem erreichen. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Die U-Bahn-Station “Dietlindenstraße” liegt nur ca. 2 Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Teilen Münchens. Auch Bus- und Tramhaltestellen befinden sich in der Nähe, sodass man flexibel und komfortabel mobil ist. Für Autofahrer besteht eine hervorragende Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahn A9, die einen schnellen Zugang zum Münchner Umland und zur Autobahn nach Nürnberg bietet. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Englischen Garten, einer der größten innerstädtischen Parkanlagen der Welt. Hier lassen sich ausgedehnte Spaziergänge genießen, sportlichen Aktivitäten ausführen oder einfach die Natur inmitten der Stadt erleben. Diese grüne Oase macht die Lage besonders attraktiv und bietet eine hohe Lebensqualität. Zusammenfassend bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und der Nähe zur Natur, was sie zu einem idealen Wohnort in München macht.

Herr Michael Hencky
Tel. 089 2167 595 44
Michael.Hencky@sis.de




KI-bearbeitet: Luftperspektive



Dachterrasse

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de




KI-bearbeitet: Tiefgarage

Sparkassen
Immobilien-Service

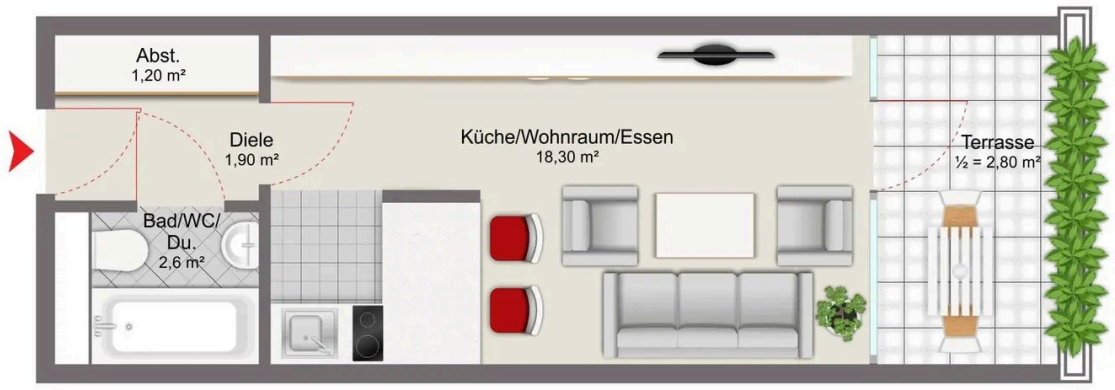
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de







5. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de

# Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

— Rooftop Terrasse mit Pool auf der 9ten Etage

— Denkmalschutz

— Gemeinschaftliches Eigentum saniert

— Zwei Aufzüge im Haus (2023 erneuert)

— Müllschluckanlage

— Praktischer Grundriss

— Zentrale Wohnlage nahe U-Bahn

— TG-Stellplatz (Duplex oben) in der hauseigenen Tiefgarage

— Abschließbares Kellerabteil

# Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich 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.

Herr Michael Hencky

Tel. 089 2167 595 44

Michael.Hencky@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Michael Hencky

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 44

E-Mail: Michael.Hencky@sis.de

Diese Immobilie online