Sparkassen Immobilien-Service

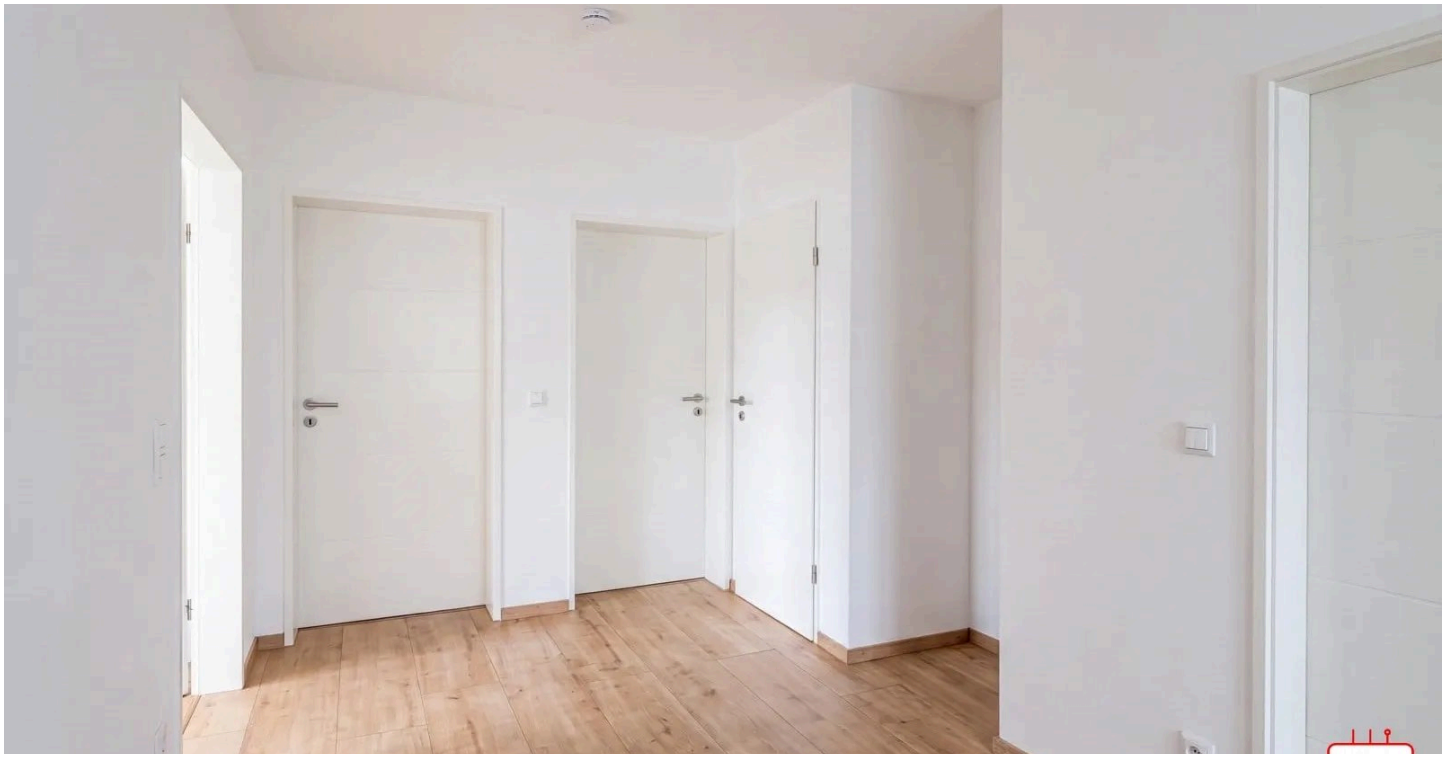


Objekt-Nr. 1/20/020-021/014416

81543 MÜNCHEN

Zwischen Isar, Innenstadt und Lebensqualität – Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in Untergiesing

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 77,43 m²	1976	2,5	410.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**410.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.295,11 €**
Mieteinnahmen (Soll)	**11.316 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**11.316 €**
Hausgeld	**466 €**
Wohnfläche	**ca. 77,43 m²**
Zimmer	**2,5**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1976**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**

Bad mit	**Wanne**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**03.04.2034**
Ausstellungsdatum	**04.04.2024**
Endenergieverbrauch	**139 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service



KI-generiert: Küche

Objektbeschreibung

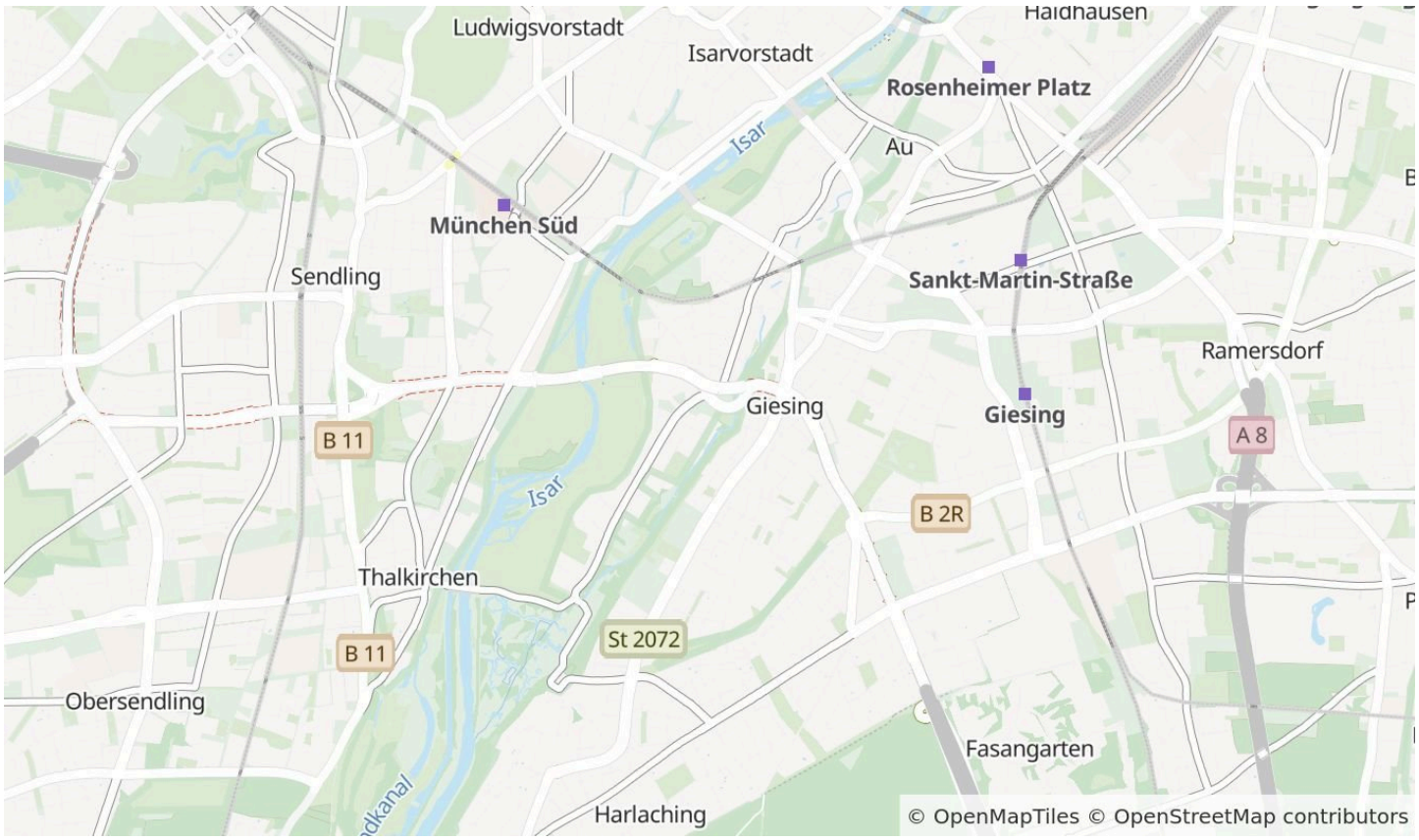
Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 65 Wohneinheiten. Die Wohnung ist bequem über den gepflegten Laubengang erreichbar und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügig geschnittene Wohnbereiche.

Die Wohnfläche von ca. 77,43 m² verteilt sich auf einen zentralen Flurbereich, ein großzügiges Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, eine separate Küche, ein innenliegendes Badezimmer sowie einen weiteren flexibel nutzbaren Raum. Das Wohnzimmer mit einer Fläche von ca. 25,53 m² bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Das Schlafzimmer verfügt mit ca. 21,49 m² ebenfalls über eine angenehme Größe und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine besondere Ergänzung stellt der zusätzliche Raum mit ca. 7,44 m² dar, der sich flexibel nach den individuellen Bedürfnissen nutzen lässt – beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer oder praktischer Arbeitsbereich. Die separate Küche bietet eine funktionale Grundlage und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Das innenliegende Badezimmer verfügt über Sanierungspotenzial und ermöglicht es zukünftigen Eigentümern, den Raum nach modernen Ansprüchen neu zu gestalten.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2012 vermietet und stellt somit eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger dar. Das letzte Mieterhöhungsverlangen wurde im Februar 2026 ausgesprochen. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 943,00 € zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 300,00 €. Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf 466,00 €. Zum 01.01.2025 betrug die vorhandene Erhaltungsrücklage ca. 233.112,36 €.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage im Münchner Stadtteil Untergiesing, einem der traditionsreichsten und zugleich lebendigsten Viertel der Landeshauptstadt. Die unmittelbare Umgebung rund um die Pfarrkirche St. Franziskus vermittelt dabei eine besonders angenehme Wohnatmosphäre mit einem harmonischen Zusammenspiel aus urbanem Stadtleben, gewachsener Nachbarschaft und ruhigen Wohnbereichen. Die charmante Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, begrünten Straßen sowie einer Vielzahl an Angeboten des täglichen Lebens, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Untergiesing erfreut sich aufgrund seiner hervorragenden Lage zwischen Innenstadt, Isar und den südlichen Münchner Stadtteilen einer stetig wachsenden Beliebtheit. Besonders die Nähe zur Isar zählt zu den großen Vorzügen dieser Wohnlage. Die weitläufigen Isarauen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten und schaffen einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür. Gerade diese Verbindung aus naturnaher Erholung und urbaner Nähe macht Untergiesing zu einer der begehrten Wohnlagen Münchens.

Der nahegelegene Candidplatz bildet einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt des Stadtteils und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Von hier aus sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch weitere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bäckereien sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Infrastruktur.

Auch die Nähe zum beliebten Stadtteil Giesing sowie die kurzen Wege in Richtung Innenstadt unterstreichen die besondere Lagequalität. Die Mischung aus historischem Münchner Viertelcharakter, moderner Urbanität und der unmittelbaren Nähe zu den Isarauen verleiht Untergiesing seinen besonderen Charme. Die Lage rund um die Pfarrkirche St. Franziskus bietet somit ein attraktives Wohnumfeld für all diejenigen, die eine zentrale Münchner Adresse mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



KI-generiert: Badezimmer

Sparkassen
Immobilien-Service

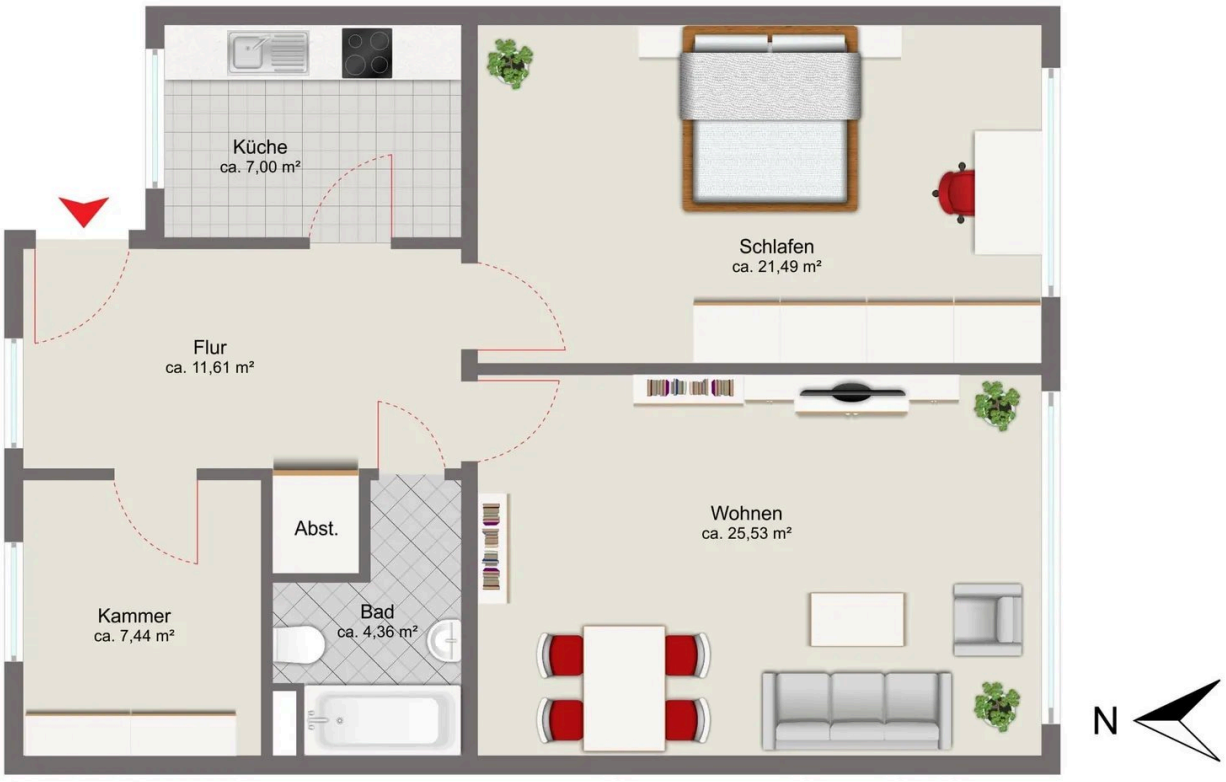
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Hochparterre

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

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 Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Rajic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 88

E-Mail: Daniel.Rajic@sis.de

Diese Immobilie online