Sparkassen
Immobilien-Service




**Objekt-Nr. 1/20/020-021/013311**

80337 MÜNCHEN

# Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Münchner Bestlage – sichere Kapitalanlage

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 90,6 m² | 2010 | 2,5 | 995.000 € |



Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **995.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **11.845,24 €** |
| Mieteinnahmen (Soll) | **34.790,40 €** |
| Mieteinnahmen (Ist) | **34.790,40 €** |
| Hausgeld | **480 €** |
| Wohnfläche | **ca. 90,6 m²** |
| Zimmer | **2,5** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Vermietet | **Ja** |
| Seniorengerecht | **Ja** |
| Baujahr | **2010** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Badezimmer | **2** |
| Bad mit | **Dusche, Wanne** |

| | |
|---|---|
| Boden | **Fliesen** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Abstellraum | **Ja** |
| Gartennutzung | **Nein** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit | **55.000 €** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **24.09.2028** |
| Ausstellungsdatum | **24.09.2018** |
| Endenergieverbrauch | **68 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **B** |
| Baujahr | **2009** |
| Wesentlicher Energieträger | **Fernwärme** |
| Befeuerungsart | **Fernwärme** |
| Heizungsart | **Zentralheizung, Fußbodenheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de




KI-generiert: Wohnen

# Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Münchner Innenstadtlagen präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Maistraße 43. Die moderne Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung, großzügige Wohnbereiche und eine seltene Außenfläche mit einer langfristig planbaren Vermietungssituation.

Die ca. 90,6 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2010 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattungsqualität. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und bietet durch die großen Fensterflächen einen hellen und offenen Charakter. Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse mit viel Platz für entspannte Stunden über den Dächern Münchens.

Die Wohnung verfügt aktuell über zwei Zimmer sowie eine separate Küche. Durch die großzügige Grundrissgestaltung besteht zudem die Möglichkeit, einen weiteren Schlafbereich zu schaffen.

Hochwertige Materialien wie Naturstein- und Fliesenböden, eine Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Die moderne Einbauküche ist bereits Bestandteil der Ausstattung und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei moderne Sanitäreinheiten mit hochwertiger Ausstattung sowie der direkte Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene über den Aufzug.

Die Immobilie wird im Rahmen eines Sale & Lease Back Modells angeboten. Die Verkäuferin bleibt weiterhin Bewohnerin der Wohnung und schließt mit dem Erwerber einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Der vereinbarte Mietzins beträgt monatlich 32,00 €/m² Wohnfläche und bleibt unverändert. Eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ist ausgeschlossen. Damit bietet die Immobilie eine besonders planbare und langfristig orientierte Kapitalanlage in einer der wertstabilsten Lagen Deutschlands.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

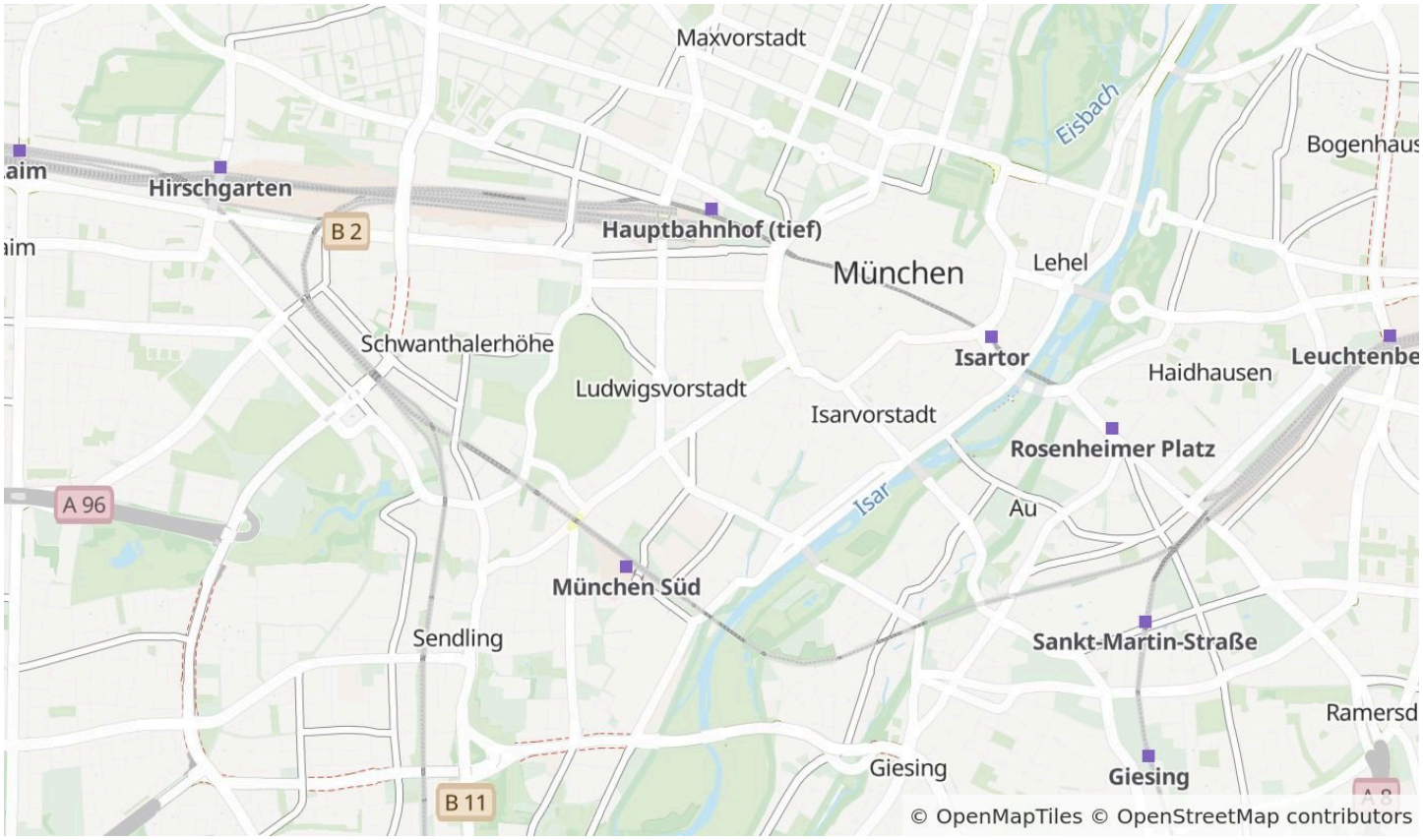
Marius.Friedrichsen@sis.de

Die Isarvorstadt zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Münchens und überzeugt durch die unmittelbare Nähe zum Glockenbachviertel, zur Innenstadt sowie eine hervorragende Infrastruktur mit Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und optimaler öffentlicher Verkehrsanbindung.

Rücklagen:
Gebäude: ca. 910.000 €
Tiefgarage: ca. 197.000 €

Die gezeigten Bilder wurden lediglich mit einer KI bearbeitet, der Zustand der Wohnung ist so wie auf den Fotos zu erkennen.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de




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

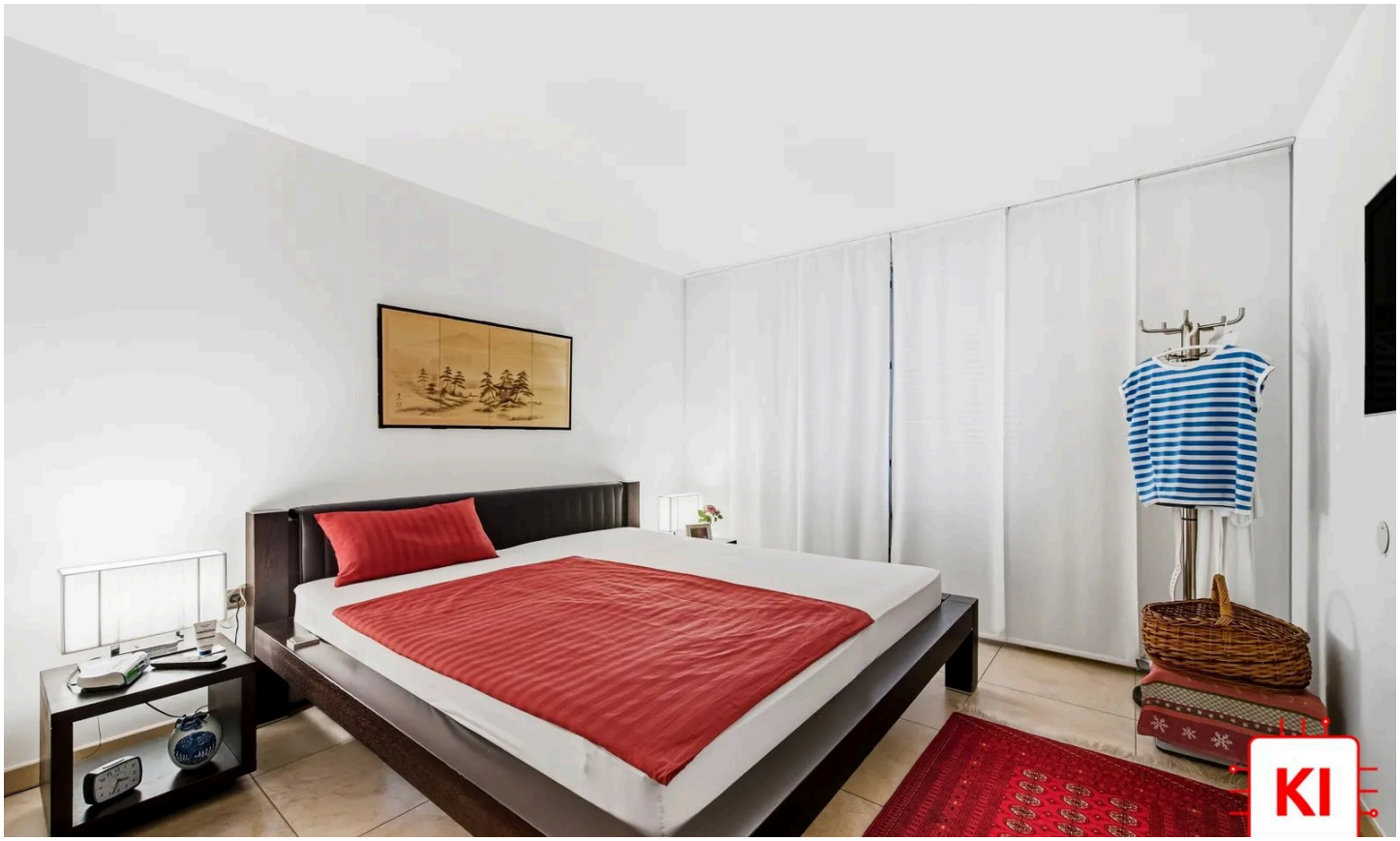
# Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in attraktiver und zentraler Lage im Münchner Stadtteil Isarvorstadt, unweit des Glockenbachviertels und der Innenstadt. Das Umfeld zählt zu den gefragtesten urbanen Wohnlagen der Stadt und ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Wohnbebauung, Gastronomie, Cafés, kleinen Boutiquen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Nahversorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind fußläufig erreichbar. Auch die Theresienwiese, der Viktualienmarkt und die Altstadt liegen nur wenige Minuten entfernt und unterstreichen die hohe Lagequalität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: U-Bahn- und Buslinien sind schnell erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Hauptbahnhof. Auch der Mittlere Ring ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de




KI-generiert: Schlafzimmer




KI-generiert: Küche

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de




KI-generiert: Dachterrasse




KI-generiert: Bad

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de




KI-generiert: Gäste WC

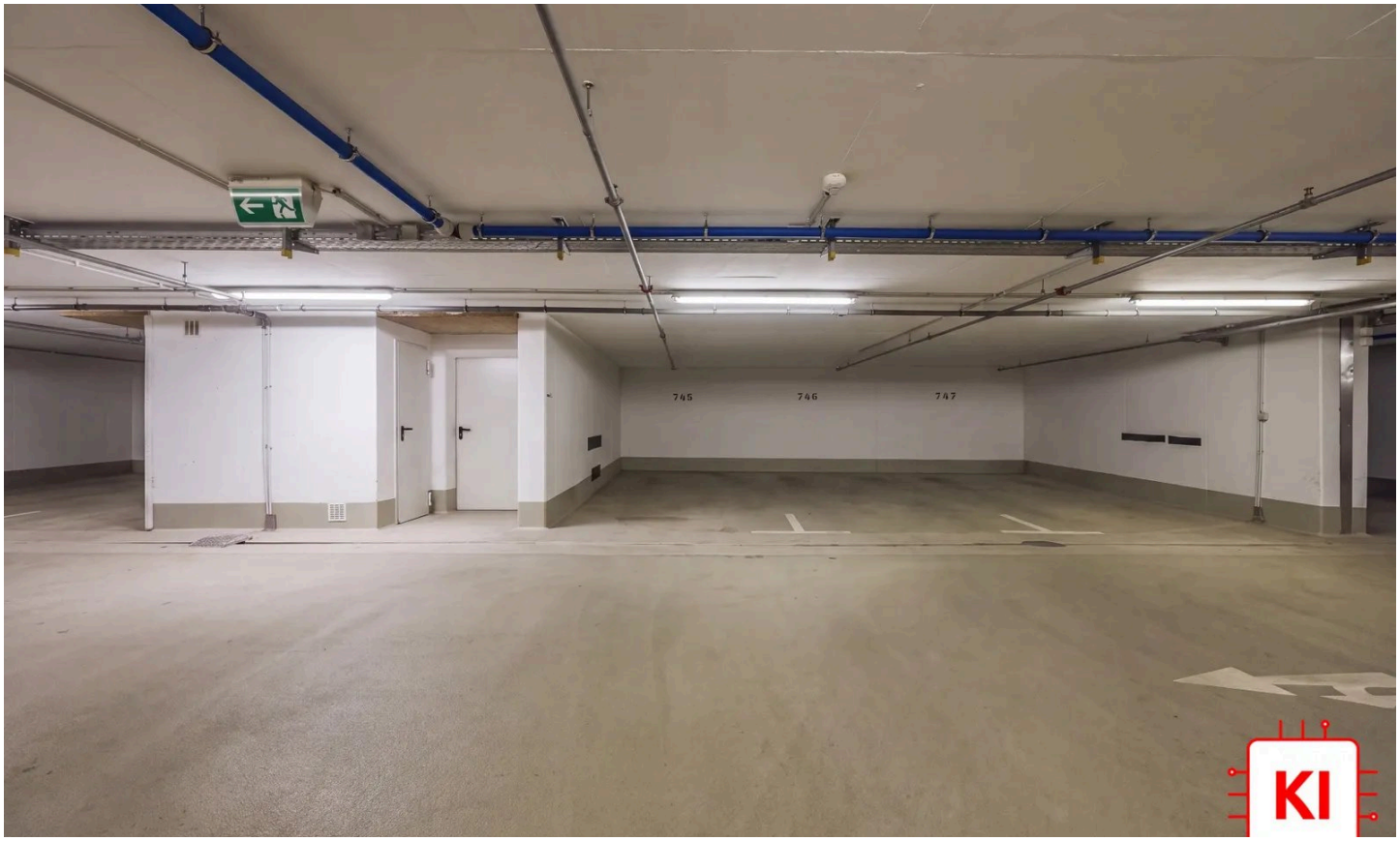



KI-generiert: Eingang

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de




KI-generiert: Stellplatz

Sparkassen
Immobilien-Service

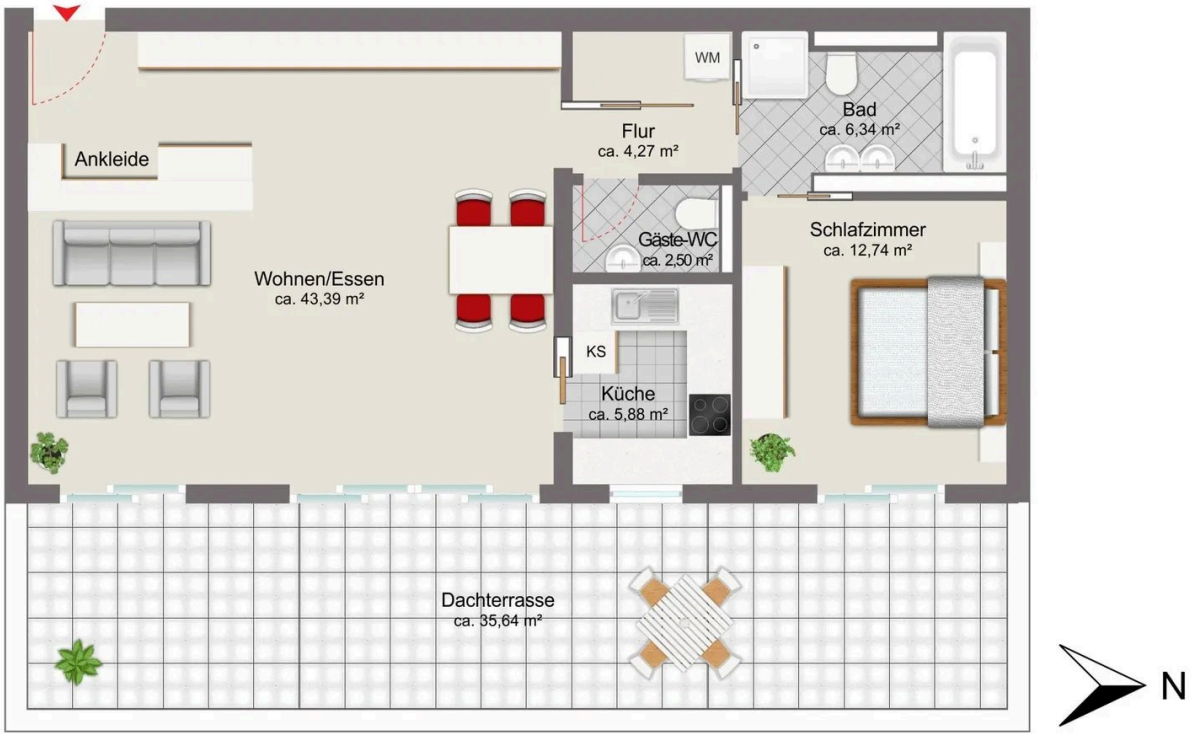
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de




Grundriss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

## Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

— Videogegensprechanlage

— 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 Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Marius Friedrichsen

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 56

E-Mail: Marius.Friedrichsen@sis.de

Diese Immobilie online