Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013823

80331 MÜNCHEN

Mitten in der Münchner Altstadt: stilvolle 2-Zimmer-Wohnung am Roßmarkt

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 57 m²	1998	2	685.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**685.000 €**
Kaufpreis pro m²	**12.017,54 €**
Hausgeld	**470 €**
Wohnfläche	**ca. 57 m²**
Zimmer	**2**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 3,3 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2022**
Vermietet	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1998**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**5**
Balkone	**1**

Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**25.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**16.09.2029**
Ausstellungsdatum	**17.09.2019**
Endenergieverbrauch	**66,8 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Wesentlicher Energieträger	**KWK regenerativ**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de

Bad mit **Dusche**

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de

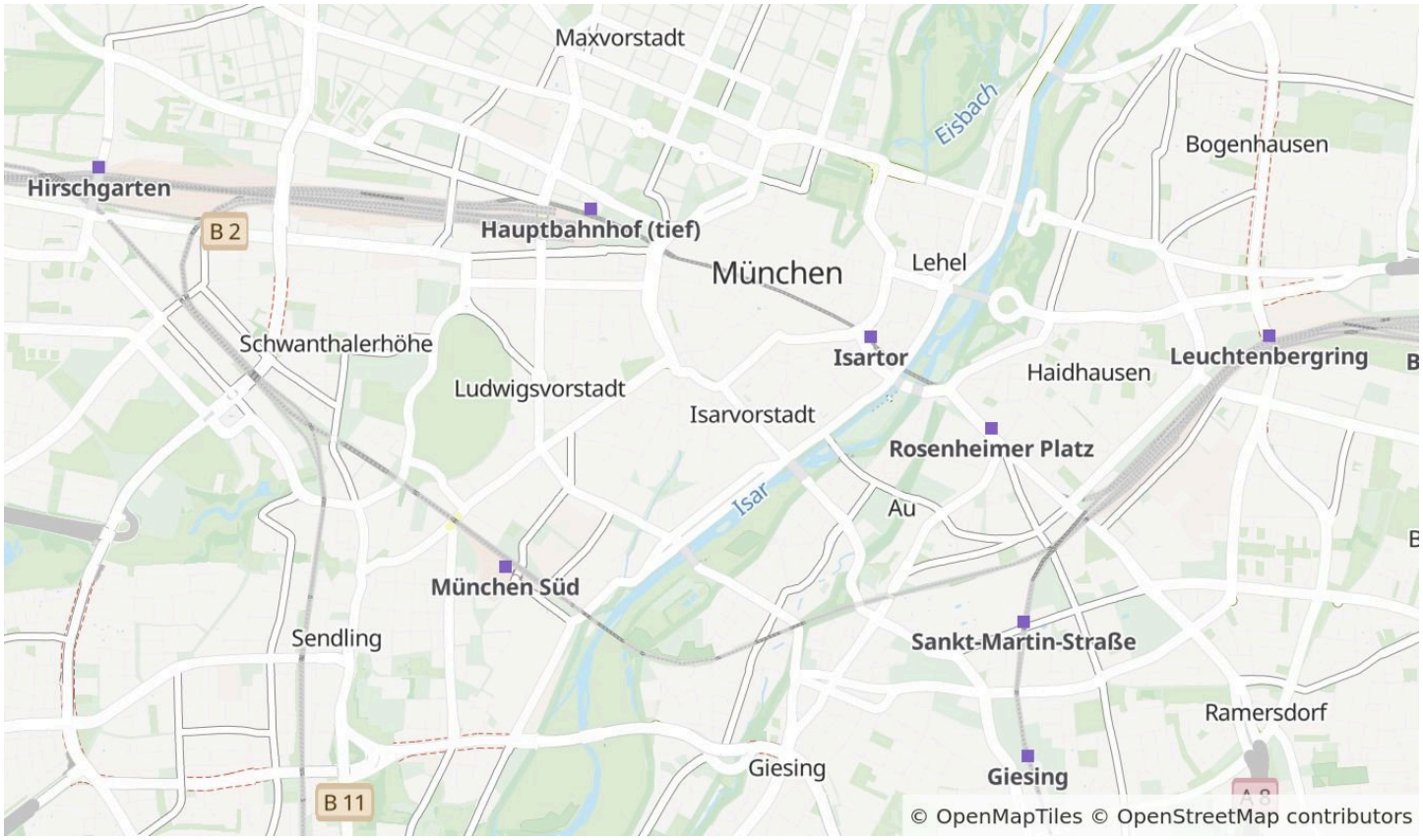


KI-bearbeitet: Wohnküche

Objektbeschreibung

Mitten im historischen Herzen Münchens verbindet diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung urbanes Wohnen mit einem modernen, offenen Raumgefühl. Auf ca. 57 m² präsentiert sich die Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses am Roßmarkt und überzeugt durch einen klaren, zeitgemäßen Grundriss.
Die Wohnung wurde vor rund vier Jahren renoviert und präsentiert sich in einem einwandfreien Zustand. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter offener Küche verleiht der Wohnung eine besonders angenehme Weite. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt.
Das separat gelegene Schlafzimmer bietet gute Stellmöglichkeiten und eine angenehme Privatsphäre. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt über eine großzügige, begehbare Dusche; das WC ist separat angeordnet.
Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer für die Münchner Altstadt außergewöhnlich zentralen Wohnlage.
Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot und wird gemeinsam mit der Wohnung veräußert. Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich aufgrund des komfortablen Zugangs per Personenaufzug und des Wohnens auf einer Ebene auch hervorragend für langfristig bequemes Wohnen in zentraler Lage.

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Innenstadtlagen Münchens – mitten in der historischen Altstadt und nur wenige Gehminuten von Marienplatz, Viktualienmarkt und Sendlinger Straße entfernt. Hier verbindet sich das besondere Flair der Münchner Innenstadt mit einer Infrastruktur, die kaum Wünsche offenlässt.

Boutiquen, Feinkostgeschäfte, Cafés und Restaurants prägen das unmittelbare Umfeld ebenso wie kulturelle Einrichtungen und die historischen Wahrzeichen der Altstadt. Die Kaufingerstraße, die Neuhauser Straße, die Theatinerstraße, die Frauenkirche sowie zahlreiche weitere Ziele der Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Am nahe gelegenen Marienplatz verkehren die S-Bahn-Linien der Stammstrecke sowie die U-Bahnlinien U3 und U6; zusätzlich ist die Altstadt über mehrere Bus- und Tramlinien bestens erschlossen.

Damit bietet der Roßmarkt eine seltene Kombination aus urbanem Lebensgefühl, kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit – ideal für alle, die das Münchner Stadtleben unmittelbar vor der Haustür genießen möchten.

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de



KI-bearbeitet: Einbauküche

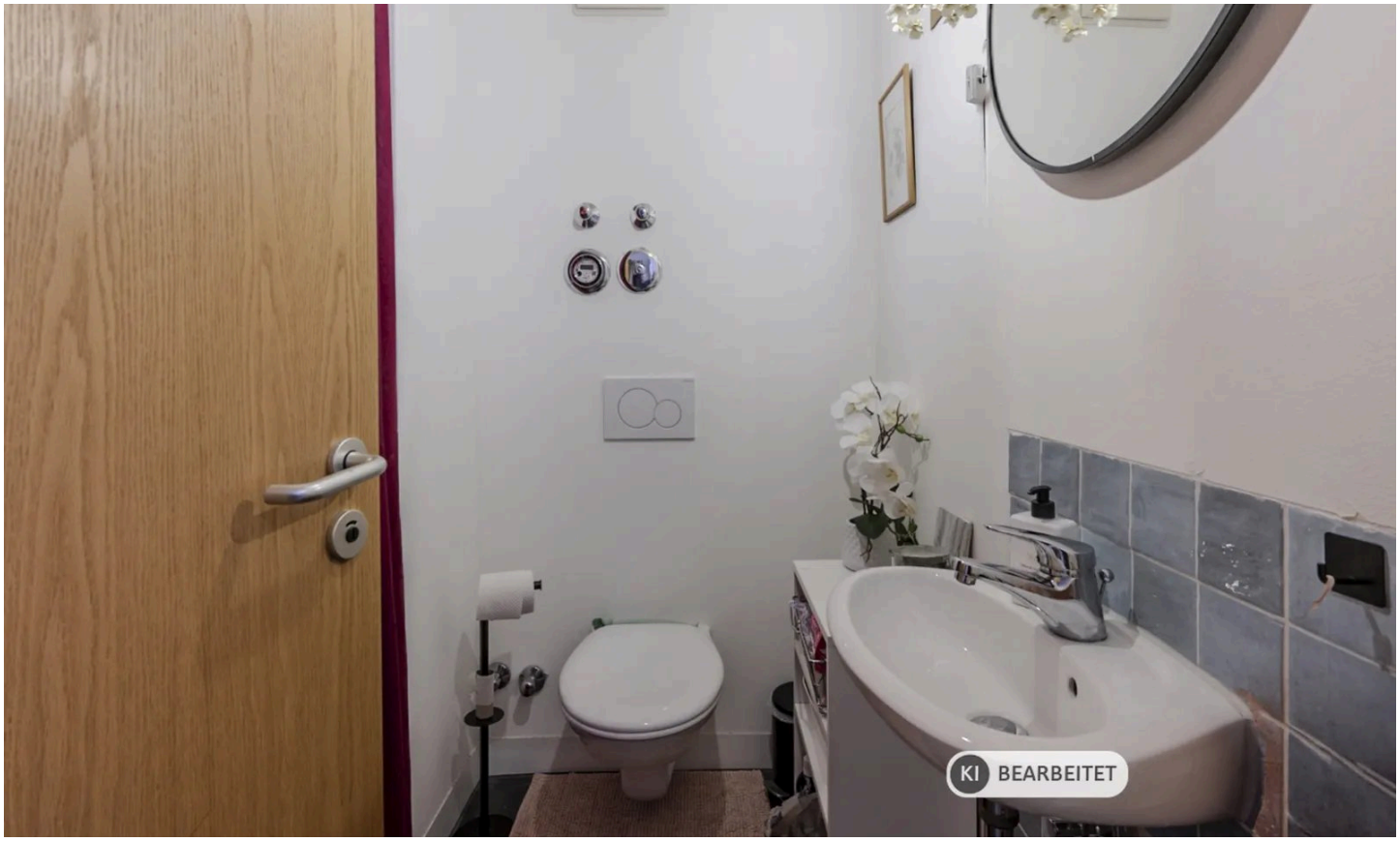


KI-bearbeitet: Badezimmer

Frau Debora Vogel

Tel. 089 2167-59589

Debora.Vogel@sis.de



KI-bearbeitet: WC



KI-bearbeitet: Balkon

Frau Debora Vogel

Tel. 089 2167-59589

Debora.Vogel@sis.de



Tiefgaragenstellplatz



Aussenansicht

Frau Debora Vogel

Tel. 089 2167-59589

Debora.Vogel@sis.de



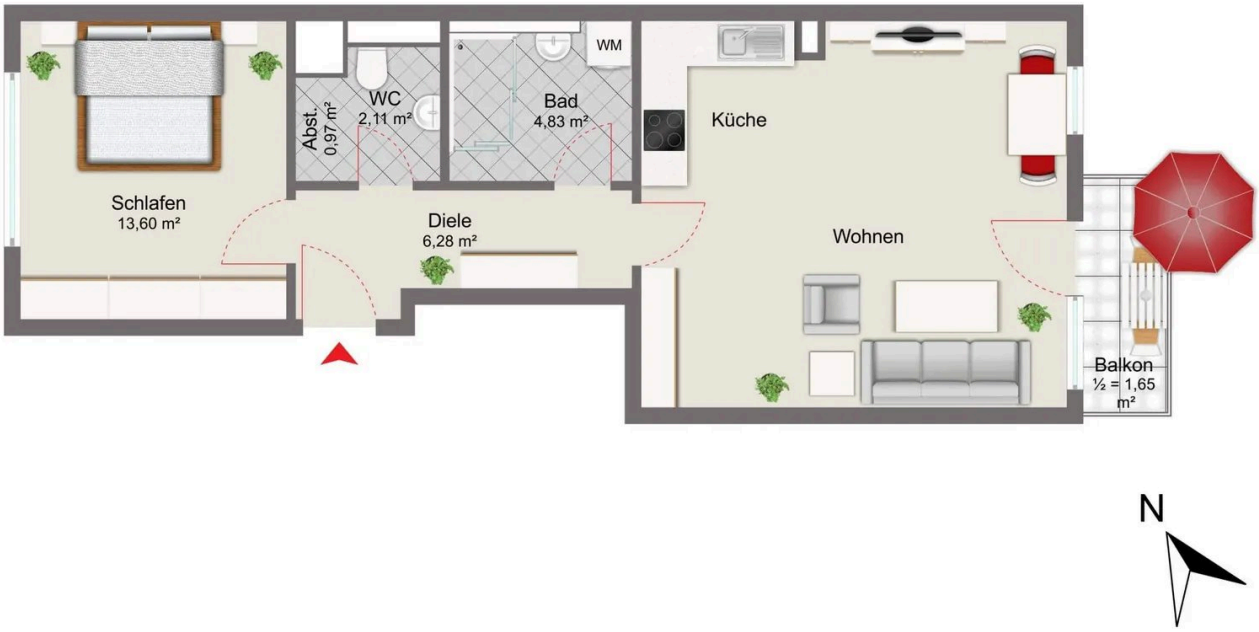
Aussenansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

— Vor rund vier Jahren umfassend modernisiert und in sehr gepflegtem, nahezu neuwertigem Zustand

— Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich

— Moderne, offen integrierte Einbauküche in L-Form

— Hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen

— Stilvoll modernisiertes Badezimmer mit großzügiger Dusche

— Separates WC

— Sonniger Balkon mit Südostausrichtung

— Barrierearmer und komfortabler Zugang per Personenaufzug

— Wohnen auf einer Ebene

— Wärme- und Wasserversorgung über Fernwärme

— Gute energetische Kennwerte mit Energieeffizienzklasse B

— Eigenes Kellerabteil

— Duplex-Tiefgaragenstellplatz, komfortabel über einen Autoaufzug erreichbar

— Monatliches Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2026: ca. 406 € für die Wohnung zzgl. ca. 64 € für den Tiefgaragenstellplatz, insgesamt ca. 470 €

— Erhaltungsrücklage der WEG zum 31.12.2025: ca. 176.442 €

— anteilige Erhaltungsrücklage der Wohnung zum 31.12.2025: ca. 7.516 €

— anteilige Erhaltungsrücklage des Tiefgaragenstellplatzes zum 31.12.2025: ca. 176 €

— anteilige Erhaltungsrücklage für Wohnung und Stellplatz zusammen: ca. 7.693 €

— seit dem 01.02.2024 unbefristet vermietet

— monatliche Nettokaltmiete Wohnung: 1.250 €

— monatliche Miete Tiefgaragenstellplatz: 150 €

— Jahresnettokaltmiete insgesamt: 16.800 €

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.

Frau Debora Vogel
Tel. 089 2167-59589
Debora.Vogel@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Debora Vogel

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167-59589

E-Mail: Debora.Vogel@sis.de

Diese Immobilie online