



81549 München

Modernes 1-Zimmer-Apartment im Studentenwohnheim – Top Lage & ideale Kapitalanlage



218.000 €

Kaufpreis

18,07 m²

Wohnfläche

4,04 m²

Nutzfläche

1

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilienmaklerin (IHK) bei RE/MAX Prime

Oana-Roxana Leca

Tel.: 00491726810199

ol@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	18,07 m ²
Nutzfläche	4,04 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m ²

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	218.000 €
Hausgeld	110 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	03.11.2035
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	64.40
Primär-Energieträger	PELLET



Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Gas	✓
Fußbodenheizung	✓		

Beschreibung zur Ausstattung

Highlights im Überblick:

- +Ca. 18,07 m² Wohnfläche – effizient geschnitten und optimal auf die Bedürfnisse einer Einzelperson zugeschnitten
- +Obergeschoss – angenehme Wohnlage mit guter Belichtung
- +Balkon – zusätzlicher Freiraum mit Mehrwert für Wohnqualität und Vermietbarkeit
- +Durchdachte Raumaufteilung mit klar strukturierter Wohn-, Schlaf- und Arbeitszone
- +Kochnische im Flur integriert – platzsparend gelöst, inklusive moderner Einbauküche mit allen notwendigen Geräten
- +In die Wand integrierter Kleiderschrank – optimale Stauraumnutzung ohne Flächenverlust
- +Separater Stauraum/Kellerersatz – zusätzlicher Platz für persönliche Gegenstände
- +Modernes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung
- +Dusche mit Glasabtrennung – hochwertig, pflegeleicht und optisch ansprechend
- +Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich – kombiniert mit komfortabler Fußbodenheizung
- +Fliesen im Bad – langlebig und funktional
- +Vermietung:

Die Immobilie ist seit Januar 2026 vermietet.

Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter werden keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht. Die im Exposé gezeigten Bilder stammen aus dem Zustand vor der Vermietung.

- +Kaltmiete der Wohnung: 640,00 Euro monatlich
- +Betriebskosten für Heizung und Warmwasser: 61,00 Euro monatlich
- +Übrige Betriebskosten: 41,00 Euro monatlich
- +Auf Basis des aktuellen Kaufpreises entspricht dies einer Bruttorendite von 3,52 %.
- +Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich insgesamt 120 Euro. Davon gehen 14 Euro in die Rücklagen. Die auf Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf ca. 83 Euro pro Monat, die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten betragen lediglich monatlich ca. 24 Euro.



(Quelle: Datensatz des Wirtschaftsplanes 2023).

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 218.000,00 Euro erhältlich.



Beschreibung

Modernes Studenten-Apartment mit Balkon – kompakte Kapitalanlage mit klarer Zielgruppe

Im Immobilienmarkt gilt eine einfache Regel: Wohnungen, die exakt auf eine klar definierte Zielgruppe zugeschnitten sind, vermieten sich meist am zuverlässigsten. Dieses moderne 1-Zimmer-Apartment erfüllt genau diese Logik.

Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Studentenwohnheims und bietet auf rund 18,07 m² Wohnfläche eine durchdachte Kombination aus Funktionalität, Wohnkomfort und effizienter Flächennutzung. Ein Konzept, das im studentischen Wohnsegment seit Jahren stabil nachgefragt wird.

Der helle Wohn- und Schlafbereich ist klar strukturiert und lässt sich flexibel möblieren. Gerade bei kompakten Apartments entscheidet eine gute Raumplanung über die Wohnqualität – und hier wurde sichtbar Wert darauf gelegt. Trotz der überschaubaren Fläche entsteht ein angenehmes Raumgefühl.

Ein Detail, das im Studentenwohnmarkt besonders geschätzt wird, ist der eigene Balkon. Er erweitert den Wohnraum nach außen und erhöht die Attraktivität der Wohnung für Mieter spürbar – ein kleines Extra mit großer Wirkung auf die Vermietbarkeit.

Die Kochnische ist platzsparend im Eingangsbereich integriert und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Dadurch bleibt der Wohnraum frei nutzbar. Ein in die Wand integrierter Kleiderschrank schafft zusätzlichen Stauraum, ohne Wohnfläche zu verlieren. Ergänzend gehört ein eigener Kelleranteil zur Wohnung.

Das Bad präsentiert sich zeitlos und gepflegt mit modernen Fliesen und einer Dusche mit Glasabtrennung. Im Wohnbereich sorgen Parkettboden und Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima – Details, die gerade bei kleinen Wohnungen die wahrgenommene Wohnqualität deutlich steigern.

Das Wohnheim selbst bietet zusätzliche Vorteile für Bewohner:
Ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum im Erdgeschoss schafft Raum für Austausch und Lernen.

Im Untergeschoss stehen außerdem ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden – ein komfortabler Bonus in urban geprägten Lagen.

Für Kapitalanleger besonders relevant:
Die Wohnung ist seit Januar 2026 vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 640 €. Studentenwohnungen zählen seit Jahren zu den stabilen Segmenten des Wohnungsmarktes – nicht zuletzt, weil sich die Nachfrage regelmäßig erneuert.

Das Ergebnis ist eine kompakte Investition mit klarer Vermietungsstruktur, überschaubarer Wohnfläche und einem Nutzungskonzept, das auf Dauer angelegt ist.

Lage

Attraktive Lage in München-Giesing – urban, lebendig und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil Giesing, der durch kurze Wege im Alltag, ein vielfältiges Freizeitangebot und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Hier treffen städtisches Leben und Wohnkomfort optimal zusammen – ideal für Berufstätige, Studierende oder



Investoren.

Alltag und Nahversorgung:

Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Edeka Jusic und Lidl sorgen für schnellen Einkauf, ein Paketshop erleichtert das Abholen von Sendungen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Essen gehen und Ausgehen:

Wer den Feierabend gern entspannt ausklingen lässt, findet zahlreiche Optionen direkt vor der Tür. Das Balan-Stüberl lädt zu gemütlichen Abenden ein, Bars wie die Lemon Lounge oder die Palm Lounge bieten Gelegenheit für einen Drink oder geselliges Beisammensein.

Sport und Ausgleich:

Auch für sportliche Aktivitäten ist die Lage ideal. Fitnessstudios wie Clever Fit oder FIT STAR München Giesing sind schnell erreichbar. Wer Kurse oder Kampfsport bevorzugt, findet in der IMPACT Sport & Fight Academy das passende Angebot.

Ärztliche Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gesichert, unter anderem durch die Praxis von Dr. med. Beate Sauer in der Umgebung.

Anbindung und Mobilität:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Giesing mit S-Bahn und U-Bahn liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten. Mit dem Auto erreichen Sie zügig die A 8, der Flughafen München ist je nach Verkehr in etwa 40–60 Minuten erreichbar.

Kurzfazit:

Giesing bietet eine Lage, die den Alltag erleichtert und gleichzeitig ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot direkt vor der Tür bereithält. Zentral, urban und bestens angebunden – ein Standort, der Lebensqualität und Investitionssicherheit ideal vereint.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Für die Richtigkeit von Angaben Dritter übernehmen wir keine Haftung.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1984 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.



Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.
Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Exposé Stand: 12.03.2026 - Änderungen vorbehalten



DANA-ROXANA LECA

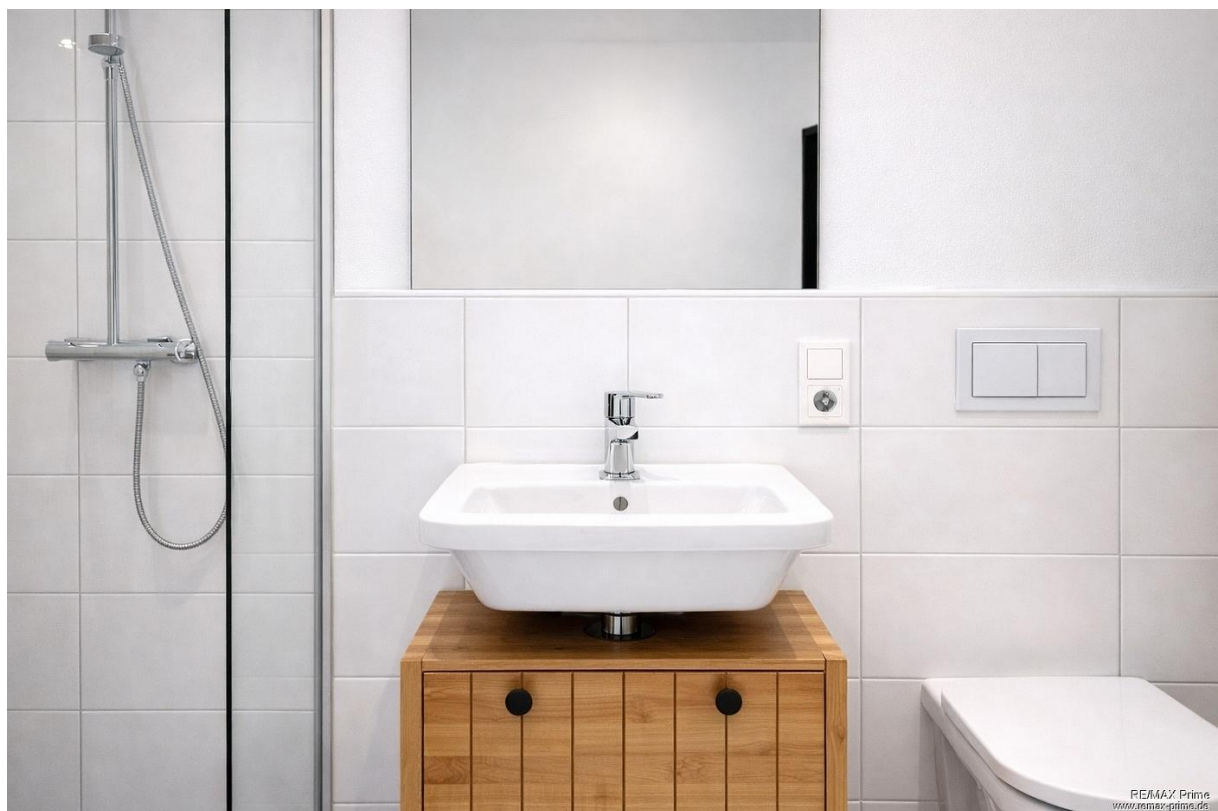
THE
RE/MAX
COLLECTION®

RE/MAX
Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de









**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**



Oana-Roxana Leca
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 946

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 946**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



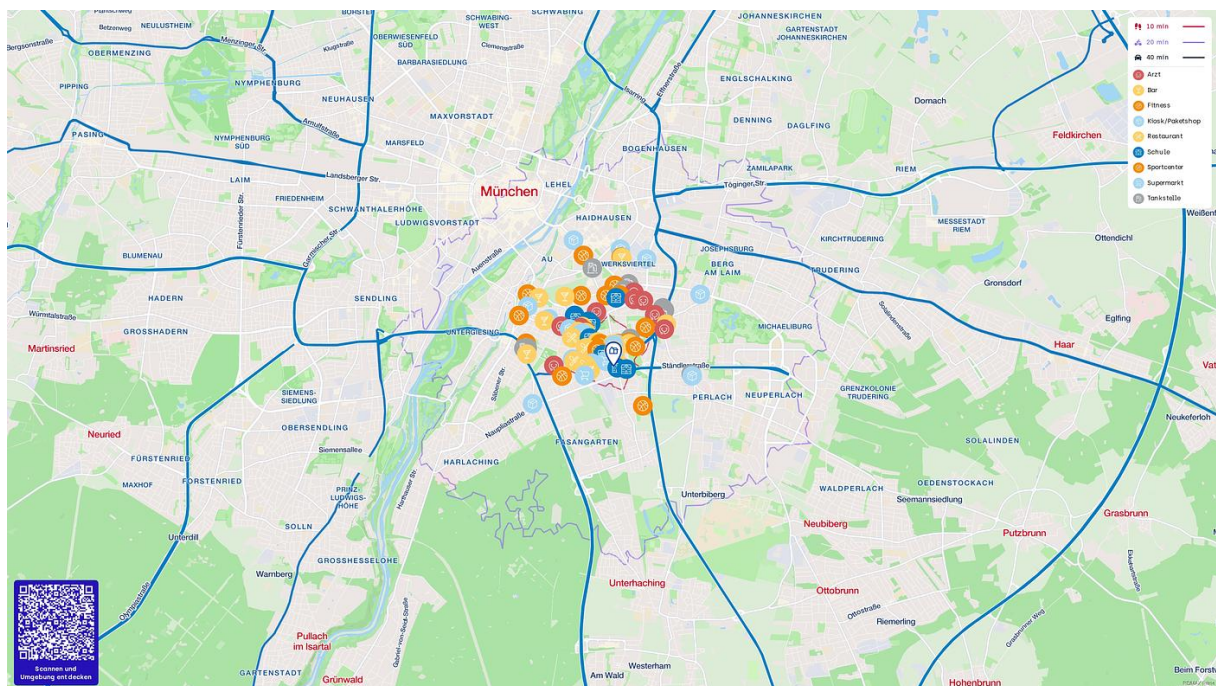
RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 946**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

ORL

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de





REDACT Foto
www.immostar.de