



## 81547 München

# Senioren-Apartment am Isarhochufer als Kapitalanlage und zur perspektivischen Eigennutzung



**259.000 €**

Kaufpreis

**50 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

#### Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehlings

Tel.: +49(0)89-219097-33

[anfrage@bayernwerte.de](mailto:anfrage@bayernwerte.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	21.03.2019
gültig bis	20.03.2029
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	179
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 des
Aussen-Courtage	3,57 des

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Öl



## Beschreibung zur Ausstattung

---

- \* Aufzug
- \* Pflegeleistungen
- \* Betreutes Wohnen
- \* Balkon (Ost)
- \* Kunststofffenster
- \* Gegensprechanlage
- \* TV, Internet & Telefon



## Beschreibung

In der seniorengerechten Wohnlage von München-Harlaching verkaufen wir eine lichtdurchflutete, vollständig barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss einer renommierten Anlage für seniorengerechtes Wohnen. Die 49,57 m<sup>2</sup> große Wohneinheit besticht durch eine freundliche Raumaufteilung (Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich, Bad, Flur) und ein herausragendes Highlight: einen großzügigen, umlaufenden Balkon mit spektakulärem Panoramaausblick über die Stadt.

**Finanzielle Fakten & Investment-Potenzial** Die Wohnung ist fest an die „Senioren Betreibergesellschaft“ vermietet und bietet einem Investor sofortige Planungssicherheit durch transparente Zahlen:

**Mietgarantie:** Der Mietvertrag läuft gesichert bis mindestens 31.12.2027.

**Aktuelle Mieteinnahmen:** Die derzeitige monatliche Netto-Kaltmiete beträgt 680,22 €. Da es sich um eine Indexmiete handelt, ist zum 01.01.2027 eine automatische Anpassung an den Verbraucherpreisindex vorgesehen, was die Rendite weiter steigert.

**Laufende Kosten:** Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 380 €.

**Eigennutzungs-Vorteil:** Nach Vertragsende (frühestens 2028) steht die Wohnung zur Eigennutzung bereit. Eigentümer sparen sich dann die marktüblichen Kosten für betreutes Wohnen von über 2.000 € monatlich – ein enormer finanzieller Vorteil gegenüber einer reinen Kapitalanlage.

**Übergangslösung:** Bis zur eigenen Nutzung haben Eigentümer ein Vorrecht auf andere verfügbare Apartments im Haus.

**Das Betreuungskonzept: Sicherheit & Gemeinschaft** Die Residenz bietet ein umfassendes „Betreutes Wohnen“-Konzept, das Privatsphäre mit sozialer Einbindung verbindet:

**Pflege & Service:** Auf Wunsch sind diverse Serviceleistungen bis hin zur 24-Stunden-Betreuung durch den hauseigenen Pflegedienst abrufbar.

**Infrastruktur vor Ort:** Regelmäßige Besuche von Physiotherapeuten, Ärzten, Fußpflegern und Frisuren direkt im Haus.

**Soziales Leben:** Ein breites Angebot an Gemeinschaftsaktivitäten fördert den Austausch und bietet Geborgenheit in einer gepflegten Umgebung.

Diese Immobilie kombiniert eine kalkulierbare Indexmiete-Rendite mit der einzigartigen Option auf ein sorgfreies Leben in bester Münchner Lage.

Die hier dargestellten Informationen vermitteln einen ersten Eindruck zum angebotenen Apartment und dessen Ausprägung. Gerne stellen wir Ihnen dieses Angebot bei einer persönlichen Besichtigung vor.

## Lage

<https://de.wikipedia.org/wiki/Untergiesing-Harlaching>  
<https://www.muenchen.de/stadtteile/untergiesing.html>

Wohnen am Isarhochufer - ruhig und doch zentral  
Sicher wollen auch Sie die lebendige Atmosphäre des Großstadtlebens spüren, an kulturellen Angeboten teilhaben, Einkaufsmöglichkeiten nutzen und dennoch in einer ruhigen und



beschaulichen Wohnumgebung leben. Das Apartment in der Senioren-Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Lage. In einer Entfernung von nur 150m finden Sie am Wettersteinplatz / Grünwalder Straße umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Blumen, Drogerie, Schreibwaren, Reinigung usw.). Sie können hier alle Bankgeschäfte erledigen, sowie Schulen, Ärzte und Apotheken aufsuchen. Die öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn Linie U1, Straßenbahn Linien 15 und 25) sind an der Haltestelle Wettersteinplatz zu Fuß erreichbar und stellen eine ausgezeichnete Verkehrsverbindung zur Innenstadt, aber auch in die Umgebung von München dar.

## Sonstige Angaben

Energieausweis:  
Baujahr Gebäude:1965  
Baujahr Wärmerezeuger: 112  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung: Öl  
Energieausweis: Verbrauchsorientiert  
Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEv) vom 18.11.2013  
Gebäudeart: Wohngebäude  
Energieausweis gültig: 20.03.2029  
Energieausweis ausgestellt: 21.03.2019  
Energieausweis (Effizienzklasse): F  
Energieausweis (Kennwert): 179 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.















Renoviertes Bad



