



81369 München

Zwei Mehrfamilienhäuser in Bestlage am Harras – 50 % Gewerbe & 50 % Wohnen



9.250.000 €

Kaufpreis

625 m²

Wohnfläche

859 m²

Grundstücksfläche

40

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Natascha Mayr

Tel.: 089 749830-15

n.mayr@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	625 m ²
Gesamtfläche	1.521 m ²
Grundstücksfläche	859 m ²
Zimmer	40
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	29
vermietbare Fläche	1,22 Tausend
Wohneinheiten	13
Gewerbeeinheiten	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	9.250.000 €
Kaufpreis / qm	7.581,97 €
provisionspflichtig	×
X-fache	39,7
Nettorendite ist	2,52 %
Mieteinnahmen ist	233.022 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.10.2018
gültig bis	15.10.2028
Baujahr (Haus)	1995
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	107

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Heizungsart

Fernwärme ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befeuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓



Beschreibung

Inmitten der begehrten Münchner Stadtlage am Harras präsentiert sich dieses beeindruckende Mehrfamilienhaus als außergewöhnliches Anlageobjekt mit hoher Substanz und exzellentem Wertentwicklungspotenzial. Auf sechs Etagen erstrecken sich insgesamt 13 geschmackvoll geschnittene Wohneinheiten, zwei gut frequentierte Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie sechs hochwertig ausgebaute Büroflächen.

Ein großzügiges Raumangebot mit rund 624 m² Wohnfläche, ca. 897 m² Gewerbefläche sowie 29 Tiefgaragenstellplätzen eröffnet eine seltene Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung auf einem ca. 859 m² großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Gesamtzustand und eine Ausstattung, die dem gehobenen Anspruch gerecht wird: elegante Parkettböden, moderne Fliesenkonzepte, hochwertige Bäder sowie ein Personenaufzug, der sämtliche Etagen komfortabel erschließt.

Die Liegenschaft ist vollständig und langfristig vermietet – und bietet damit ab dem ersten Tag verlässliche Mieteinnahmen. Diese Planbarkeit, kombiniert mit der nachhaltigen Nachfrage in dieser gefragten Lage, macht das Objekt zu einer sicheren und zukunftsorientierten Kapitalanlage.

Exklusivität trifft Solidität – ein Investment mit Weitblick für Anleger, die Beständigkeit, Lagequalität und Wertentwicklung zu schätzen wissen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der gefragtesten Stadtviertel Münchens: Harras, gelegen im südwestlichen Stadtbezirk Sendling. Dieser gewachsene und zugleich dynamische Stadtteil verbindet urbanes Lebensgefühl mit gewachsener Nachbarschaft und exzellenter Infrastruktur.

Die U-Bahn-, S-Bahn- und Busverbindungen ab der nur wenige Gehminuten entfernten Haltestelle „Harras“ ermöglichen eine schnelle und direkte Anbindung an die Innenstadt, den Hauptbahnhof und sämtliche wichtigen Stadtteile.

Der tägliche Bedarf ist fußläufig abgedeckt: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants schaffen ein lebendiges, gleichzeitig entspanntes Umfeld. Familien schätzen die Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen ebenso wie die ausgezeichnete Lebensqualität.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Umgeben von Parks, begrünten Innenhöfen und charmanten Straßenzügen bietet der Standort einen gelungenen Ausgleich zwischen Stadtleben und Rückzugsort.

Harras steht für eine Lage, die sich bewährt hat – und weiter an Attraktivität gewinnt. Eine urbane Adresse, die sowohl für Mieter als auch Investoren höchste Relevanz besitzt.

Sonstige Angaben

Im Preis enthalten sind die 29 Stellplätze je 25.000 €. Somit reduziert sich der m²-Preis entsprechend.

Die aktuellen Mieten liegen teilweise deutlich unter Marktniveau und bieten entsprechende Anpassungsmöglichkeiten.

















