



81243 München

Über den Dächern des Münchner Westens – sanierte 3-Zimmer-Wohnung



Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1

434.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige
Immobilienmaklerin bei RE/MAX
Prime**
Kristina Kühn
Tel.: 004989904204681

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	434.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.03.2027
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	172.00



Ausstattung

Heizungsart	Befeuerung
Zentralheizung ✓	Fernwärme ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung & Vermietung: Durchdacht, saniert und bereits wirtschaftlich genutzt

Diese Wohnung bringt mehrere Qualitäten zusammen, die für Kapitalanleger besonders wertvoll sind: ein sanierter Zustand, eine gut vermietbare 3-Zimmer-Aufteilung, ein Balkon, ein Tiefgaragenstellplatz und eine bereits bestehende möblierte Vermietung. Damit handelt es sich nicht um eine theoretische Investmentchance, sondern um eine Immobilie mit laufenden Einnahmen und nachvollziehbaren Kennzahlen.

Ausstattung im Überblick – mit konkretem Nutzen für den Käufer:

- Ca. 63 m² Wohnfläche
Eine attraktive Wohnungsgröße für den Münchner Mietmarkt: kompakt genug für eine wirtschaftliche Vermietung, zugleich großzügig genug für Paare, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder kleine Haushalte.
- 3-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss
Drei Zimmer schaffen Flexibilität und erhöhen die Zielgruppenbreite. Die Lage im 8. Obergeschoss sorgt für mehr Licht, mehr Abstand zum Straßenraum und ein angenehmes Wohnen über dem Alltag.
- Aufzug im Haus, erneuert im Jahr 2022
Ein entscheidender Komfortfaktor – besonders bei einer Wohnung in dieser Höhenlage. Die Erneuerung des Aufzugs im Jahr 2022 ist zugleich ein wichtiger Hinweis auf bereits erfolgte Investitionen in die Gebäudesubstanz und den Wohnkomfort.
- Baujahr des Hauses ca. 1970
Ein gewachsener Gebäudebestand mit funktionalen Grundrissen und einer etablierten Wohnstruktur. Gerade in München sind solche Lagen und Baujahre häufig solide vermietbar.
- Heizungsaustausch im Jahr 2013
Der bereits erfolgte Austausch der Heizungsanlage ist ein relevanter Punkt für Käufer, da technische Modernisierungen dieser Art zur langfristigen Nutzbarkeit und Bewirtschaftung einer Wohnanlage beitragen.
- Sanierte Fassade und saniertes Dach
Zwei besonders wichtige Bauteile der Gebäudehülle wurden bereits saniert. Für Käufer ist dies ein wesentliches Qualitätsmerkmal, da Fassade und Dach zu den kostenintensiveren Bereichen einer Wohnanlage gehören und deren Zustand für die langfristige Werterhaltung von Bedeutung ist.
- Im Jahr 2023 saniert
Die Wohnung wurde vor Kurzem modernisiert. Für Käufer bedeutet das: ein zeitgemäßer Wohnstandard, eine bessere Vermietbarkeit und weniger unmittelbarer Handlungsbedarf innerhalb der Wohnung.
- Eichenparkett in den Wohnräumen
Das Parkett verleiht der Wohnung Wärme, Wertigkeit und eine wohnliche Atmosphäre. Es ist ein Ausstattungsmerkmal, das bei Mietern wie Eigennutzern positiv wahrgenommen wird.
- Hochwertige Fliesen im Badezimmer
Das Bad präsentiert sich modern und pflegeleicht. Gerade bei vermieteten Wohnungen ist eine robuste und zeitgemäße Badausstattung ein klarer Vorteil.
- Badezimmer mit Dusche
Praktisch, modern und alltagstauglich. Eine Dusche entspricht dem heutigen Nutzungsverhalten vieler Mieter und sorgt für eine effiziente Raumgestaltung.



- Zwei helle Schlafzimmer

Die beiden gut nutzbaren Schlafzimmer erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich – etwa als Schlafzimmer und Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

- Großzügiges Wohnzimmer mit West-Balkon

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Der Balkon mit Westausrichtung schafft einen wertvollen Außenbereich und erhöht die Wohnqualität deutlich.

- Separate Küche mit großem Fenster

Die Küche ist nicht nur funktional, sondern auch natürlich belichtet und gut belüftbar. Das ist ein klarer Pluspunkt gegenüber innenliegenden Küchenlösungen.

- Einbauküche mit den notwendigen Elektrogeräten

Die vorhandene Küche erleichtert die Vermietung.

- Schwimmbad und Sauna im Haus

Ein außergewöhnliches Ausstattungsmerkmal, das sich deutlich von vielen klassischen Wohnanlagen abhebt. Schwimmbad und Sauna schaffen zusätzlichen Komfort- und Freizeitwert direkt im Gebäude – ein Pluspunkt, der die Wohnqualität erhöht und die Immobilie am Markt besonders macht.

- Vollwertiger, abschließbarer Tiefgaragenstellplatz

In München ein erheblicher Vorteil. Der Stellplatz verbessert die Vermietbarkeit, schafft zusätzliche Mieteinnahmen und erhöht die Attraktivität der Wohnung für Nutzer mit Fahrzeug. Da es sich um einen vollwertigen und abschließbaren Stellplatz handelt, bietet er zudem mehr Sicherheit und Nutzungsqualität als ein einfacher offener Stellplatz.

- Kellerabteil

Zusätzlicher Stauraum bleibt auch bei kompakten Wohnungen ein wertvolles Detail und erhöht die praktische Nutzbarkeit im Alltag.

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



Beschreibung

Über den Dächern des Münchner Westens – saniert, hell und klar geschnitten

Es gibt Wohnungen, die auf den ersten Blick nicht laut sein müssen, um zu überzeugen. Diese 3-Zimmer-Wohnung im 8. Obergeschoss gehört genau dazu. Sie wirkt ruhig, hell und aufgeräumt – mit einer Raumaufteilung, die im Alltag funktioniert, und einer Höhenlage, die dem Wohnen eine besondere Leichtigkeit gibt.

Der Aufzug bringt Sie bequem bis in das 7. Obergeschoss. Von dort führen nur noch wenige Stufen hinauf in das 8. Obergeschoss – ein kleiner Übergang, der zugleich eine besondere Wohnsituation eröffnet: Auf dieser Etage befindet sich ausschließlich diese eine Wohnung. Es gibt somit keine direkten Etagennachbarn. Das schafft ein seltenes Maß an Ruhe, Privatheit und Abstand, das man in einem Mehrfamilienhaus besonders zu schätzen weiß.

Dort angekommen, öffnet sich die Wohnung mit einem überraschend geräumigen Flur. Er ist mehr als nur ein Durchgang: Er schafft Abstand, Ordnung und einen angenehmen Empfang. Jacken, Schuhe, Garderobe – alles findet seinen Platz, ohne dass der erste Eindruck beengt wirkt.

Von hier aus verteilen sich die Räume klar und logisch. Die beiden Schlafzimmer liegen zur Ostseite. Morgens fällt hier das Licht freundlich in die Räume, ohne aufdringlich zu sein. Das schafft eine angenehme Atmosphäre für den Start in den Tag. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer – beide Räume sind hell, gut nutzbar und angenehm proportioniert.

Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung modernisiert und verfügt über eine Dusche. Es ist funktional, zeitgemäß und passt zum gepflegten, klaren Gesamteindruck der Wohnung.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer. Hier entsteht sofort das Gefühl von Weite. Durch die Ausrichtung nach Westen bekommt der Raum viel Tageslicht und wirkt offen und einladend. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen – ein Platz für Sonne, frische Luft und einen Moment Abstand vom Alltag. Gerade im 8. Obergeschoss bekommt dieser Außenbereich eine besondere Qualität: Man sitzt nicht einfach nur draußen, sondern spürt die Höhe, den Blick und die Distanz zum Geschehen darunter.

Auch die Küche bleibt ihrer eigenen Rolle treu. Sie ist separat angeordnet und verfügt über ein großes Fenster – ein Detail, das im Alltag deutlich mehr Wert hat, als es auf dem Papier zunächst vermuten lässt. Natürliches Licht, gute Belüftung und ein eigener Raum zum Kochen machen die Küche angenehm praktisch und wohnlich zugleich.

Vor Kurzem saniert, präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Sie ist nicht überinszeniert, sondern angenehm ehrlich: helle Räume, ein sinnvoller Grundriss, ein Balkon zur Sonne, zwei gut nutzbare Schlafzimmer und eine besondere Etagenlage, die Komfort mit Privatsphäre verbindet.

Für Kapitalanleger ist diese Wohnung interessant, weil sie viele Merkmale vereint, die im Mietmarkt dauerhaft gefragt sind: drei Zimmer, Balkon, sanierter Zustand, eine klare Raumstruktur und ein hohes Maß an Privatheit durch die alleinige Lage auf der Etage. Für eine spätere Eigennutzung bietet sie zugleich etwas, das man nicht beliebig herstellen kann: Licht, Höhe, Ruhe und ein besonderes Wohngefühl über den Dächern des Münchner Westens.

Lage

München-Aubing: gewachsen, grün und langfristig wertstabil



Die Reichenaustraße befindet sich im Münchner Westen, im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, einem der flächenmäßig großzügigeren und zugleich angenehm wohngeprägten Bereiche der Landeshauptstadt. Die Lage verbindet das, was im Münchner Immobilienmarkt zunehmend gesucht wird: eine ruhige, gewachsene Wohnumgebung, eine gute infrastrukturelle Anbindung sowie die Nähe zu Grünflächen, Nahversorgung und städtischem Leben.

Aubing zählt zu den traditionsreichen Münchner Stadtteilen und hat sich seinen eigenständigen, beinahe dörflich gewachsenen Charakter in Teilen bewahrt. Gleichzeitig profitiert der Stadtteil von der dynamischen Entwicklung des Münchner Westens, insbesondere durch die Nähe zu Neuaubing, Westkreuz, Pasing und den Entwicklungsimpulsen rund um Freiham. Für Kapitalanleger ist diese Kombination besonders interessant: Eine etablierte Wohnlage mit solider Nachfrage trifft hier auf ein Umfeld, das sich strukturell weiterentwickelt und dadurch langfristige Perspektive bietet.

Alltagstaugliche Infrastruktur

Die Nahversorgung ist im Umfeld gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sichern eine unkomplizierte Versorgung im Alltag. Auch das nahegelegene Westkreuz sowie Pasing erweitern das Angebot erheblich – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu Gastronomie, Dienstleistung, medizinischer Versorgung und Einzelhandel.

Für Eigennutzer wie auch für Mieter ist dies ein entscheidender Vorteil: Die Lage funktioniert im Alltag. Sie ist nicht nur eine Adresse auf dem Stadtplan, sondern bietet eine praktische Wohnbasis mit kurzen Wegen und einer angenehmen Balance aus Ruhe und Erreichbarkeit.

Gute Anbindung in die Stadt und ins Umland

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über das Münchner S-Bahn- und Busnetz. Im weiteren Umfeld liegen unter anderem Anbindungen über die S-Bahn-Stationen im Münchner Westen, insbesondere Richtung Westkreuz, Aubing, Neuaubing und Pasing. Der Bahnhof München-Untermenzing ist an die S-Bahn München angebunden und bietet zudem Busverbindungen wie 162, 164, 165, N78 und X80.

Mit dem Auto ist der Münchner Westen ebenfalls gut angebunden. Die Lage ermöglicht eine sinnvolle Erreichbarkeit der westlichen Stadtbereiche, der A99 sowie der Ausfallstraßen in Richtung Münchner Umland. Damit eignet sich der Standort nicht nur für Personen, die in der Innenstadt arbeiten, sondern auch für Pendler mit Zielen im Westen, Norden oder Südwesten Münchens.

Wohnqualität mit Perspektive

Die Immobilie befindet sich in einer Lage mit breiter Zielgruppenansprache: Singles, Paare, Berufspendler, Studierende mit Münchner Bezug, ältere Bewohner sowie Personen, die mittelfristig eine solide Wohnadresse im Münchner Westen suchen. Zugleich kann die Wohnung auch für eine spätere Eigennutzung attraktiv sein, da die Lage genügend Wohnqualität bietet, um nicht nur als reine Kapitalanlage, sondern auch als zukünftiger persönlicher Rückzugsort zu überzeugen.

Fazit zur Lage

Die Reichenaustraße steht für eine Münchner Wohnlage mit Substanz: ruhig, gewachsen, alltagstauglich und perspektivisch interessant. Für Kapitalanleger bietet sie eine solide Vermietbarkeit in einem nachgefragten Münchner Teilmarkt. Für spätere Eigennutzer eröffnet sie die Möglichkeit, in einer angenehmen und gut angebundenen Lage des Münchner Westens zu wohnen – mit dem Vorteil, heute in einen Standort zu investieren, der auch morgen noch nachvollziehbare Nachfrage erzeugen dürfte.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

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. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1970 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.

Exposé Stand: 01.07.2026 - Änderungen vorbehalten







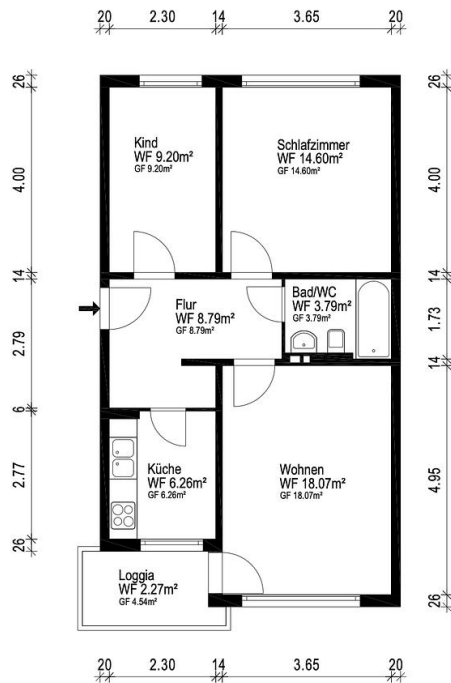












REMAX Prime
www.remax-prime.de