



81669 München

Investment: neuwertige 1-Zimmer-Wohnung Nähe Ostbahnhof



329.000 €

Kaufpreis

27,67 m²

Wohnfläche

27,67 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	27,67 m ²
Gesamtfläche	27,67 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	27,7

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
Hausgeld	125 €
Mietpreis / qm	36,12 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.09.2029
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	49.60
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2019
- Videogegensprechanlage
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Hohe Decken
- Vier-Scheiben-Schallschutzverglasung mit Außenrollläden
- Bodentiefe Fenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Passives Lüftungssystem in allen Räumen
- Walk-In-Regenfalldusche
- Handtuchheizkörper
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Zwei große Aufzüge (barrierefrei)
- Separates Kellerabteil



Beschreibung

Diese hervorragend gelegene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage, die im Jahr 2019 erbaut wurde. Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt sowohl eine attraktive Kapitalanlage als auch ein ideales Zuhause für Singles dar, die Wert auf eine kompakte und funktional geschnittene Wohnlösung legen.

Beim Betreten der Wohnung entfaltet sich ein besonderes Wohngefühl, durch den Parkettboden mit Fußbodenheizung bietet sie, mit der klaren Raumaufteilung, die perfekten Voraussetzungen für Kapitalanleger sowie Eigennutzer. Der Wohn- und Schlafbereich ist flexibel einzurichten und bietet viel Freiheit zur Entfaltung.

Das sehr großzügige Badezimmer verfügt über genügend Stauraum sowie einen Waschmaschinenanschluss, eine bodengleiche Walk-In-Regendusche und einen Handtuchheizkörper. Hochwertige Armaturen vervollständigen die moderne Atmosphäre.

Ausgestattet mit allen notwendigen Elektrogeräten überzeugt die Einbauküche zudem auch durch Ihre moderne und funktionale Gestaltung, die komfortables Kochen im Alltag erleichtert. Abgerundet wird das Angebot mit einem eigenen Kellerabteil (mit Licht und Stromanschluss) sowie einem Fahrradkeller, der durch zwei vorhandene Personenaufzüge barrierefrei erreichbar ist.

Die hochwertige Wohnanlage und die solide Vermietung machen dieses Angebot besonders attraktiv. Der Staffelmietvertrag besteht seit dem 01.01.2024 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die derzeitige Kaltmiete beträgt € 950,- pro Monat.

Der Gesamtkaufpreis beträgt € 329.000,-.

Lage

Haidhausen zählt mit seiner zentralen Lage, charmanten Cafés, ausgezeichneten Restaurants und eleganten Straßenzügen zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Der Stadtteil vereint städtischen Flair mit hoher Lebensqualität und überzeugt durch eine vielseitige Infrastruktur. Parks, Museen, Sportangebote sowie zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen prägen das lebendige und familienfreundliche Umfeld.

Zu den markanten Highlights Haidhausens zählen unter anderem der Weißenburger Platz, das Deutsche Museum sowie der Wiener Platz mit seinen traditionellen Marktständen. Für Erholungssuchende bietet sich das unmittelbar angrenzende Isarufer an, das zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen einlädt. Das Müller'sche Volksbad mit seiner Jugendstilschwimmhalle sowie diversen Saunaangeboten garantiert ganzjährig Erholung.

Dank zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen und Kliniken ist eine umfassende Versorgung im Alltag gewährleistet. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Neben verschiedenen U-Bahn-, S-Bahn- und Tramlinien ist der Mittlere Ring schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung in alle Richtungen Münchens.

Haidhausen steht für urbanes Leben mit besonderem Charme – ein Stadtteil, der Tradition, Moderne und hohe Lebensqualität auf ideale Weise vereint.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 8.9.2029.
Endenergiebedarf beträgt 49.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

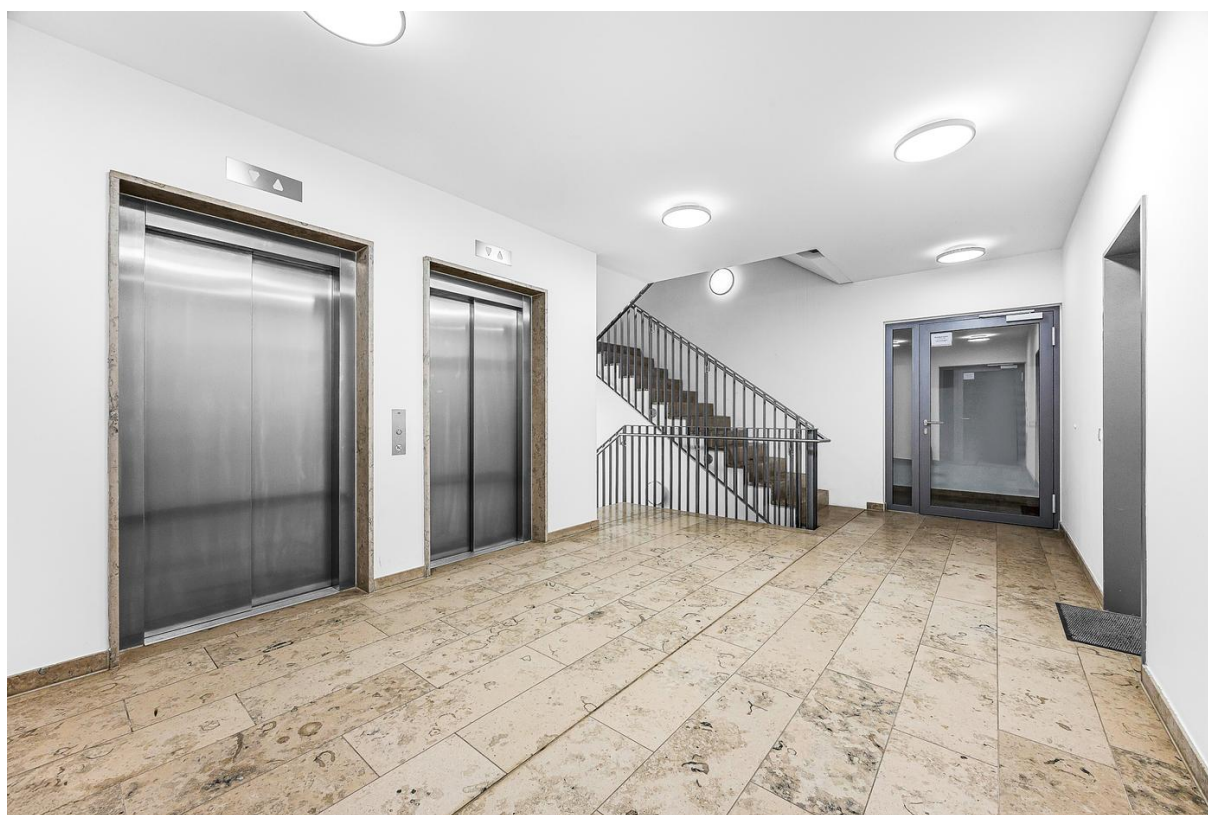
***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de