



**81243 München / Pasing**

Exklusive Penthouse-ETW \* Große Dachterrasse \* 10 Jahre Rückvermietung



**1.420.000 €**

Kaufpreis

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**256 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234  
[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	106 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	256 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1

**Zustand**

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.420.000 €
Hausgeld	687 €
Aussen-Courtage	Die

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	20.11.2027
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.70



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Stein	✓
Parkett	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süd-Westen	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \*\* Außergewöhnlich große sowie uneinsehbare Dachterrasse
- \*\* Stilvoll und dennoch zweckmäßig ausgestattete ETW
- \*\* Repräsentativer Gesamteindruck der Immobilie
- \*\* Helle, lichtdurchflutete Räume
- \*\* Großzügige Wohn- und Nutzflächen
- \*\* Komfortable Zimmergrößen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- \*\* Angenehmes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor
  
- \*\* Offener Wohn- und Essbereich mit über 40 m<sup>2</sup>
- \*\* Sehr ansprechende Designküche
  
- \*\* Generalsaniert in 2020
- \*\* Neue Versorgungs- und Sanitäranschlüsse
- \*\* 2 neu gestaltete Badezimmer
- \*\* Ein neu gestaltetes extra Gäste-WC
  
- \*\* Neue Zimmertüren und Fenster
- \*\* Neue Parket-Fußböden, neue Heizkörper, neue Elektrik
- \*\* Maßnahmenbeschreibung der Sanierung kann eingesehen werden!
  
- \*\* Attraktive Lage mit guter Erreichbarkeit
  
- \*\* Wertbeständige Immobilie – ideal für mittelfristigen Kapitalanleger
- \*\* Selbstbezug zu späterem Zeitpunkt möglich



## Beschreibung

Diese außergewöhnliche 4 Zimmer-Penthouse ETW in ruhiger Lage und mit sensationeller, uneinsehbarer Dachterrasse kann nur begeistern! Aus dem Ursprungsbaujahr 1970 stammend und in 2020 generalsaniert, verfügt die Wohnung über ca. 110 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche, zuzüglich ca. 39 m<sup>2</sup> anrechenbare Balkon- und Terrassenfläche. Weitere 106 m<sup>2</sup> Balkon-/Terrassen Nutzfläche sind eines der Highlights dieser Immobilie.

Mit insgesamt nur 27 Wohneinheiten und 20 TG-Stellplätzen bietet diese sehr gepflegte Wohnanlage viel Privatsphäre sowie einen eigenen Indoor-Pool für alle Bewohner des Hauses. Der hohe Standard der Anlage wird durch einen eigenen Facility Manager gewährleistet.

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung: hochwertige Designküche, 3-Schicht-Parkettboden aus Eiche in Wohn- und Schlafräumen, Feinsteinzeug in den Badezimmern sowie Waschmaschinenanschluss & Bluetooth-Lautsprecher, Smarthome-Steuerung für Heizung und Rolläden, hochwertige Einbauschränke und vieles mehr.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit bis zu 10 Jahren Rückvermietung verkauft. Die Ehefrau des Verkäufers wird die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Mieterin kann möglich sein, damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachten 1.420.000,- € inkl. TG-Stellplatz.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 1.420.000,- € inkl. TG-Stellplatz.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 3.825,- € inkl. TG-Stellplatz und kann indexiert werden.

Anpassungen der gewünschten Parameter sind möglich. Bitte beachten Sie, dass ein sofortiger Selbstbezug nicht möglich ist.

## Lage

### Makrolage

Die Penthouse-Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage im Münchner Westen, im beliebten Stadtteil Pasing. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen den komfortablen Wohncharakter der Lage.

Pasing gilt als attraktiver und gewachsener Stadtteil mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnellen Wegen in die Münchner Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile. Auch mit dem Auto ist eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders interessant für anspruchsvolle Stadtbewohner.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, städtischer Nähe und sehr guter Infrastruktur macht diese Lage zu einer besonders gefragten Adresse im Münchner Westen. In ca. 900 m erreicht man den Pasinger Bahnhof. Außerdem besteht eine sehr gute Anbindung zur A8 und A 96.

### Mikrolage



Das Umfeld der Immobilie ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend wohnwirtschaftlichen Bebauung mit gepflegten Mehrfamilienhäusern, Einfamilien- und kleineren Wohnanlagen.

## Sonstige Angaben

---

### WAS BEDEUTET KAUF MIT RÜCKVERMIETUNG?

Das Objekt wird vom Käufer zu 100 % erworben.

Die Verkäufer werden Mieter dieser Immobilie. Die Eigenbedarfskündigung des Käufers wird ausgeschlossen. Verkäufer kann je nach Bedarf den Mietvertrag vorzeitig nach gesetzlicher Kündigungsfrist kündigen.

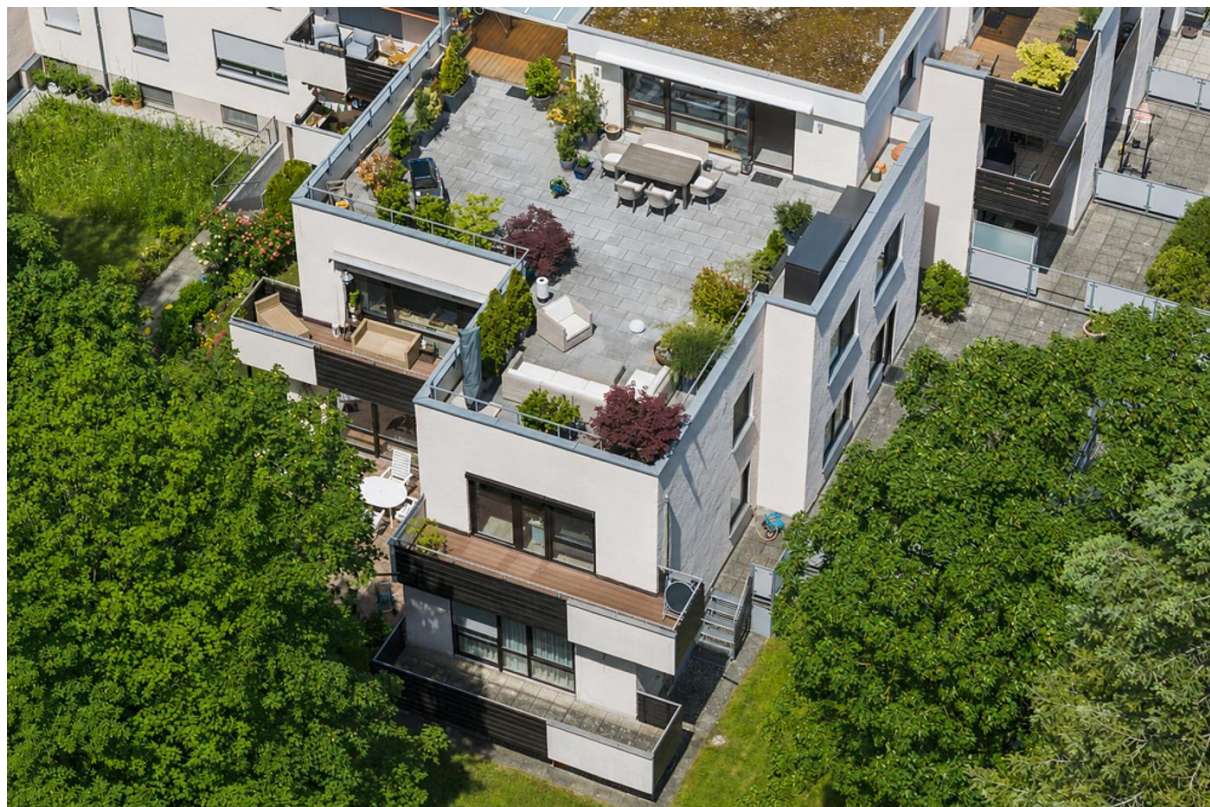
### SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

### DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.



**giv**  
GmbH  
Immobilien & Vermögensplanung

## Kauf mit Rückvermietung

- ✓ Ideale Kapitalanlage durch sichere Mieteinnahmen
- ✓ Bester Mieter Ihrer Immobilie ist bisheriger Eigentümer, der die Immobilie weiterhin pflegt wie bisher

Kein Selbstbezug bzw. Eigenbedarf für die Dauer des Mietverhältnisses möglich

















