



80333 München

Helle Wohnung im Herzen der Maxvorstadt



435.000 €

Kaufpreis

42,1 m²

Wohnfläche

42,1 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42,1 m ²
Nutzfläche	42,1 m ²
Gesamtfläche	42,1 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	42
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	42,1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	435.000 €
Hausgeld	270 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.09.2029
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	BLOCK
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	78.90



Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Teppich ✓

Linoleum ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2. OG. (3. Etage)
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Bad mit Wanne
- Küche mit Fenster
- Aufzug
- renovierungsbedürftig



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 42,1 m² Wohnfläche eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Die zur Straße ausgerichtete Wohnung überzeugt durch helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Ess- oder Arbeitsbereich und wird durch die großen Fenster freundlich mit Tageslicht versorgt. Das separate Schlafzimmer ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen und bietet ausreichend Stellfläche für Bett und Kleiderschrank.

Die vorhandene Küche fügt sich praktisch in den Grundriss ein und ermöglicht eine komfortable Nutzung im Alltag. Das Badezimmer ist innenliegend, präsentiert sich jedoch funktional gestaltet. Insgesamt ist die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher, insbesondere als Kapitalanlage mit bestehendem Mietverhältnis. Der kompakte und zugleich gut nutzbare Grundriss sowie die solide Aufteilung machen die Immobilie langfristig interessant für Investoren und Anleger. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf € 700,- Kaltmiete + € 120,- Nebenkostenvorauszahlung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im Herzen der Maxvorstadt. Das Viertel zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Stadtteilen der bayerischen Landeshauptstadt und verbindet urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und hohe Lebensqualität auf besondere Weise. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Altbauten, gepflegten Wohnhäusern sowie einem lebendigen und zugleich charmanten Stadtbild.

Die Maxvorstadt gilt als kulturelles und akademisches Zentrum Münchens. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Museen, Galerien und renommierte Bildungseinrichtungen, die dem Viertel eine besondere Atmosphäre verleihen. Gleichzeitig bietet die Nachbarschaft eine hervorragende Auswahl an Cafés, Restaurants, Bars und individuellen Geschäften, die das urbane Lebensgefühl unterstreichen und den Stadtteil besonders attraktiv machen.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind bequem fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn-, Bus- und Tramlinien befinden sich in kurzer Entfernung und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie aller wichtigen Stadtbereiche. Auch der Hauptbahnhof und verschiedene Universitätsstandorte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Darüber hinaus bieten nahegelegene Grünflächen und Parks attraktive Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur, kulturellem Angebot und hoher Wohnqualität macht die Maxvorstadt zu einer der gefragtesten Wohngegenden Münchens. Entsprechend hoch und nachhaltig stabil ist die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Viertel – sowohl bei Eigentümern als auch bei Kapitalanlegern.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.9.2029.



Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,975 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de