

80935 München

München: 6 vermietete Einheiten | Baujahr 2019 | Effizienz A



Kaufpreis
2.950.000 €

Wohnfläche
302 m²

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
mm@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	249 m ²
Wohnfläche	302 m ²
Stellplätze	6
Grundstücksfläche	379 m ²
vermietbare Fläche	302.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.950.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Befuerung	Luft-Wärmepumpe
-----------	-----------------

Zustand

Baujahr	2019
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.06.2036
Endenergiebedarf	33.00

Objekt-Titel

München: 6 vermietete Einheiten | Baujahr 2019 | Effizienz A

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung – mit klarem Investmentnutzen

+ Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten – überschaubare Objektgröße mit Risikostreuung über mehrere Mietverhältnisse.

+ Baujahr 2019 – junge Gebäudesubstanz und damit im Vergleich zu älteren Bestandsobjekten geringerer kurzfristiger Modernisierungsdruck.

+ Ca. 301,82 m² Wohnfläche – verteilt auf kompakte, marktgängige Wohnungsgrößen.

+ Ca. 379 m² Grundstücksfläche – effizient genutztes Grundstück mit moderner Bebauung.

+ Vollständig vermietet – bestehende Einnahmestruktur ohne unmittelbaren Erstvermietungsaufwand.

+ Moderne und klar strukturierte Grundrisse – hohe Alltagstauglichkeit und breite Ansprechbarkeit am Mietmarkt.

+ Eichenparkett in den Wohnbereichen – wertige und zugleich langlebige Ausstattung.

Online-ID:
WVTDAMCV

Objekt-Nr.:
1000-261



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- + Fliesen in Sanitär- und Nutzbereichen – pflegeleicht und auf dauerhafte Nutzung ausgelegt.
- + Einbauküchen in den Wohnungen – unmittelbarer Mehrwert für Mieter und Vorteil bei der Vermietung.
- + Dreifach verglaste Fenster – zeitgemäßer Wärme- und Schallschutz.
- + Elektrische Rollläden bzw. Raffstores – komfortabler Sonnen- und Sichtschutz.
- + Fußbodenheizung – gleichmäßige Wärmeverteilung und hoher Wohnkomfort.
- + Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – unterstützt Raumklima und energetische Effizienz.
- + Beheizung über Wärmepumpe – zeitgemäße Gebäudetechnik mit Blick auf langfristige energetische Anforderungen.
- + Separat zugeordnete Kellerräume – zusätzlicher Stauraum für die einzelnen Mietparteien.
- + Drei Duplexparksysteme mit insgesamt sechs Stellplätzen – rechnerisch ein Stellplatz je Wohneinheit.
- + Aufteilung nach Wohnungseigentum bereits erfolgt – schafft zusätzliche strategische Flexibilität.
- + Spätere Einzelveräußerung der Wohnungen grundsätzlich möglich – zusätzliche Exit-Option neben dem langfristigen Halten des Gesamtobjekts.
- + Ca. 249 m² Nutzfläche laut veröffentlichten Objektdaten.

Investmentstruktur

Das Objekt eignet sich insbesondere für Käufer, die nicht erst entwickeln, sanieren oder eine Vermietungsstruktur aufbauen möchten.

Die wesentlichen Grundlagen sind bereits vorhanden:

junges Baujahr · sechs vermietete Einheiten · moderne Technik · Wohnungseigentumsaufteilung · Stellplätze · Münchner Standort

Dadurch entsteht ein Investment, das laufende Einnahmen mit strategischer Flexibilität verbindet.

Die vorhandene Aufteilung nach Wohnungseigentum kann dabei langfristig besonders relevant werden. Der Käufer bleibt nicht zwingend auf einen späteren Globalverkauf des gesamten Hauses angewiesen, sondern verfügt grundsätzlich auch über die Möglichkeit einer schrittweisen Einzelverwertung.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weiterführende Informationen zu Mieteinnahmen, Mietverhältnissen, Aufteilung nach Wohnungseigentum und wirtschaftlichen Kennzahlen des Objekts.

Objektbeschreibung

Eine überzeugende Kapitalanlage entsteht dort, wo mehrere Faktoren zusammenpassen: Standort, Gebäudesubstanz, Vermietbarkeit, Technik und langfristige Handlungsfähigkeit.

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2019 in München verbindet genau diese Eigenschaften. Auf rund 301,82 m² Wohnfläche verteilen sich sechs vollständig vermietete Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst ca. 379 m². Ergänzt wird die Immobilie durch drei Duplexparksysteme mit insgesamt sechs Fahrzeugstellplätzen.

Der wesentliche Vorteil für den Käufer liegt in der bereits vorhandenen Struktur: Das Gebäude ist vollständig vermietet, sodass keine anfängliche Vermarktungsphase organisiert werden muss. Gleichzeitig verteilt sich das Vermietungsrisiko auf mehrere Einheiten.

Die Wohnungen verfügen über moderne und marktgängige Grundrisse. Helle Wohnbereiche, Eichenparkett, Einbauküchen und eine zeitgemäße technische Ausstattung schaffen einen Wohnstandard, der auch langfristig eine breite Mieternachfrage unterstützt.

Technisch bietet das Gebäude eine solide Grundlage für eine langfristige Bewirtschaftung. Eine Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung und eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verbinden Wohnkomfort mit zeitgemäßer Energieeffizienz.

Besonders interessant ist darüber hinaus die bereits erfolgte Aufteilung nach Wohnungseigentum. Dadurch bleibt der Käufer langfristig flexibel: Neben dem Bestand als Gesamtobjekt besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit einer späteren Einzelverwertung der Wohnungen.

Damit handelt es sich nicht nur um ein vermietetes Mehrfamilienhaus, sondern um eine Immobilie mit klar strukturierter Investmentlogik und unterschiedlichen langfristigen Handlungsoptionen.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weiterführende Informationen zu Mieteinnahmen, Mietverhältnissen, Aufteilung nach Wohnungseigentum und wirtschaftlichen Kennzahlen des Objekts.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Die angegebene Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Pläne sowie der vorhandenen Wohnflächenberechnung auf Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2019 erbaut 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.

Exposé Stand: 21.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Lage-Beschreibung

Die Schleißheimerstraße steht für eine urbane, gewachsene und hervorragend angebundene Münchner Lage mit nachhaltiger Mietnachfrage. Für Kapitalanleger ist genau diese Kombination besonders relevant: Der Standort ist nicht von einer einzelnen Zielgruppe abhängig, sondern spricht unterschiedliche Mieterprofile an – Berufstätige, Paare, junge Familien, Pendler sowie Menschen, die innenstadtnah wohnen und gleichzeitig von guter Infrastruktur profitieren möchten.

Die Lage überzeugt durch ihre klare Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen, Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich je nach Abschnitt in gut erreichbarer Nähe. Für Mieter bedeutet das kurze Wege und eine hohe Wohnqualität im täglichen Leben. Für Eigentümer bedeutet es eine stabile Grundlage für Vermietbarkeit, geringe Leerstandsrisiken und eine breite Nachfragebasis.

Das Objekt verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung; die U-Bahn-Stationen Harthof und Dülferstraße sind fußläufig erreichbar. Von dort bestehen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt und zu wichtigen Arbeits- und Bildungsstandorten.

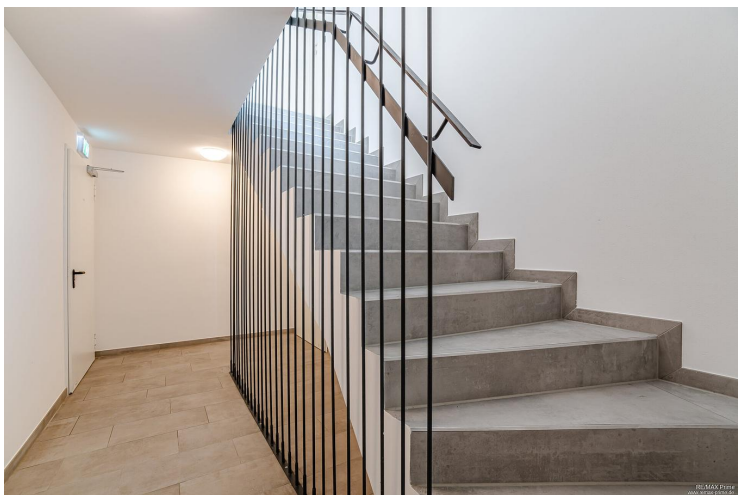
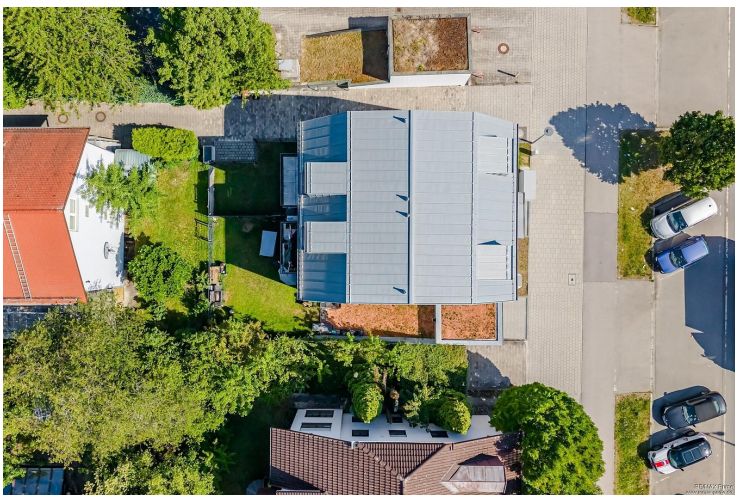
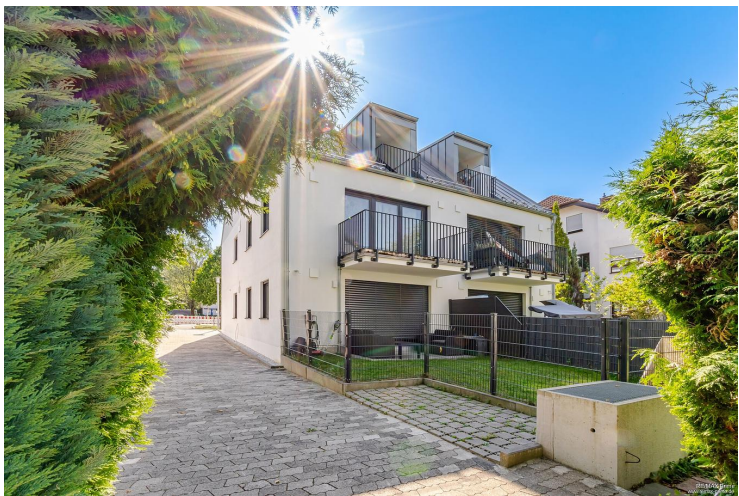
Auch wirtschaftlich ist der Standort interessant. Im nördlichen Münchner Stadtgebiet befinden sich bedeutende Arbeitgeber, Bürostandorte, Forschungs- und Entwicklungsbereiche sowie universitäre Einrichtungen. Diese Struktur sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage nach gut geschnittenem Wohnraum. Ein modernes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2019 profitiert hiervon besonders, da zeitgemäße Grundrisse, moderne Technik und eine gute Ausstattung exakt jene Merkmale sind, die am Mietmarkt stark nachgefragt werden.

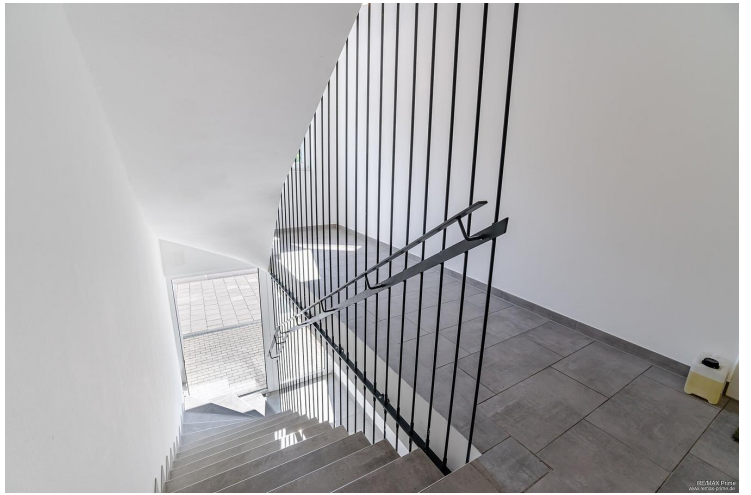
Für Kapitalanleger ist die Lage deshalb nicht nur unter emotionalen Gesichtspunkten attraktiv, sondern vor allem aus strategischer Sicht. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Münchner Marktumfeld mit hoher Nutzungsdichte, belastbarer Infrastruktur und langfristiger Wohnraumnachfrage. Die Kombination aus voll vermietetem Bestand, junger Gebäudesubstanz und urbaner Lage schafft eine solide Grundlage für laufende Erträge und künftige Wertstabilität.

Insgesamt bietet die Schleißheimerstraße damit ein überzeugendes Standortprofil für Anleger, die nicht auf kurzfristige Effekte setzen, sondern auf eine robuste, vermietbare und langfristig handlungsfähige Immobilienstruktur in München.

Impressionen







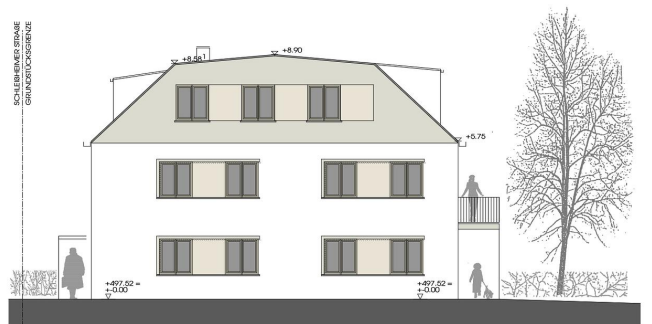
ANSICHT SÜD

REMAX Prime
www.remax-prime.de



REMAX
Prime Immobilien

Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige D1



ANSICHT NORD

REMAX Prime
www.remax-prime.de



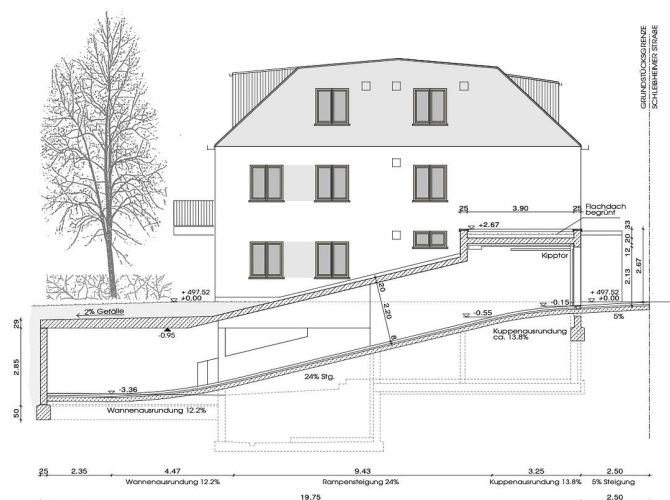
ANSICHT OST

REMAX Prime
www.remax-prime.de



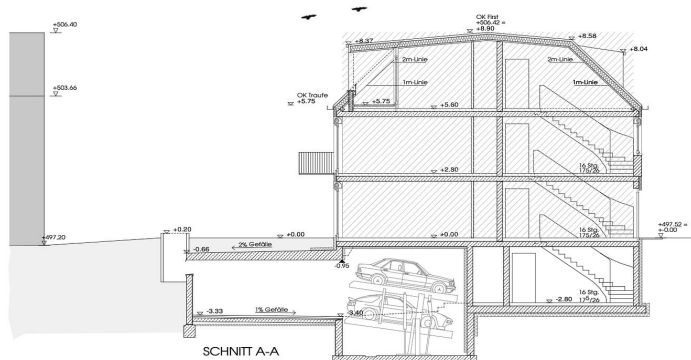
ANSICHT WEST

REMAX Prime
www.remax-prime.de



SCHNITT B-B

REMAX Prime
www.remax-prime.de



SCHNITT A-A

REMAX Prime
www.remax-prime.de