

81549 München

Perfekt für Anleger: Pflegeleichtes Studentenapartment mit Perspektive



REMAX Prime Immobilien

Kaufpreis

205.000 €

Wohnfläche

18,07 m²

Zimmer

1

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Oana-Roxana Leca

089904204680

sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	4,04 m ²
Wohnfläche	18,07 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	110 €
Kaufpreis	205.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
Provision mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	64.40
Primär-Energieträger	PELLET

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung

Objekt-Titel

Perfekt für Anleger: Pflegeleichtes Studentenapartment mit Perspektive

Lage-Beschreibung

Attraktive Lage in München-Giesing – urban, lebendig und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich im lebendigen Stadtteil Giesing, der durch kurze Wege im Alltag, ein vielfältiges Freizeitangebot und eine ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Hier treffen städtisches Leben und Wohnkomfort optimal zusammen – ideal für Berufstätige, Studierende oder Investoren.

Online-ID:
CZASTMMX

Objekt-Nr.:
1000-230



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Alltag und Nahversorgung:

Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe. Supermärkte wie Edeka Jusic und Lidl sorgen für schnellen Einkauf, ein Paketshop erleichtert das Abholen von Sendungen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Essen gehen und Ausgehen:

Wer den Feierabend gern entspannt ausklingen lässt, findet zahlreiche Optionen direkt vor der Tür. Das Balan-Stüberl lädt zu gemütlichen Abenden ein, Bars wie die Lemon Lounge oder die Palm Lounge bieten Gelegenheit für einen Drink oder geselliges Beisammensein.

Sport und Ausgleich:

Auch für sportliche Aktivitäten ist die Lage ideal. Fitnessstudios wie Clever Fit oder FIT STAR München Giesing sind schnell erreichbar. Wer Kurse oder Kampfsport bevorzugt, findet in der IMPACT Sport & Fight Academy das passende Angebot.

Ärztliche Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist gesichert, unter anderem durch die Praxis von Dr. med. Beate Sauer in der Umgebung.

Anbindung und Mobilität:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Giesing mit S-Bahn und U-Bahn liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten. Mit dem Auto erreichen Sie zügig die A 8, der Flughafen München ist je nach Verkehr in etwa 40–60 Minuten erreichbar.

Kurzfazit:

Giesing bietet eine Lage, die den Alltag erleichtert und gleichzeitig ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot direkt vor der Tür bereithält. Zentral, urban und bestens angebunden – ein Standort, der Lebensqualität und Investitionssicherheit ideal vereint.

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights im Überblick:

+Ca. 18,07 m² Wohnfläche – effizient geschnitten und optimal auf die Bedürfnisse einer Einzelperson zugeschnitten

+Obergeschoss – angenehme Wohnlage mit guter Belichtung

+Balkon – zusätzlicher Freiraum mit Mehrwert für Wohnqualität und Vermietbarkeit

+Durchdachte Raumaufteilung mit klar strukturierter Wohn-, Schlaf- und Arbeitszone

+Kochnische im Flur integriert – platzsparend gelöst, inklusive moderner Einbauküche mit allen notwendigen Geräten

+In die Wand integrierter Kleiderschrank – optimale Stauraumnutzung ohne Flächenverlust

+Separater Stauraum/Kellerersatz – zusätzlicher Platz für persönliche Gegenstände

+Modernes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung

+Dusche mit Glasabtrennung – hochwertig, pflegeleicht und optisch ansprechend

+Hochwertiger Parkettboden im Wohnbereich – kombiniert mit komfortabler Fußbodenheizung

+Fliesen im Bad – langlebig und funktional

+Vermietung:

Die Immobilie ist vermietet.

Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter werden keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht. Die im Exposé gezeigten Bilder stammen aus dem Zustand vor der Vermietung.

+Kaltmiete der Wohnung: 688,00 Euro monatlich (Warmmiete 790.00 Euro)

+Betriebskosten für Heizung und Warmwasser: 61,00 Euro monatlich

+Übrige Betriebskosten: 41,00 Euro monatlich

+Auf Basis des aktuellen Kaufpreises entspricht dies einer Bruttorendite von 3,52 %.

+Das Hausgeld für die Wohnung beträgt monatlich insgesamt 120 Euro. Davon gehen 14 Euro in die Rücklagen. Die auf Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten belaufen sich auf ca. 83 Euro pro Monat, die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten betragen lediglich monatlich ca. 24 Euro. (Quelle: Datensatz des Wirtschaftsplanes 2023).

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 205.000,00 Euro erhältlich.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Objektbeschreibung

Modernes Studenten-Apartment mit Balkon – kompakte Kapitalanlage mit stabiler Nachfrage

Im Immobilienmarkt gilt ein entscheidender Grundsatz: Je klarer eine Immobilie auf eine definierte Zielgruppe ausgerichtet ist, desto verlässlicher ist ihre Vermietbarkeit. Dieses moderne 1-Zimmer-Apartment folgt genau diesem Prinzip – funktional, effizient und konsequent auf studentisches Wohnen zugeschnitten.

Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Studentenwohnheims und bietet auf ca. 18,07 m² eine durchdachte Verbindung aus Funktionalität, Komfort und optimaler Flächennutzung. Gerade im Segment kompakter Wohnformen entscheidet ein intelligentes Raumkonzept über die nachhaltige Nachfrage – hier wurde jeder Quadratmeter sinnvoll geplant. Der helle Wohn- und Schlafbereich wirkt trotz der kompakten Größe offen und gut strukturierbar. Die Grundrissgestaltung ermöglicht eine flexible Möblierung und schafft eine Wohnatmosphäre, die sowohl praktisch als auch angenehm wirkt. So entsteht ein Raum, der den Anforderungen des studentischen Alltags in jeder Hinsicht gerecht wird.

Ein besonderes Plus ist der eigene Balkon. Dieses seltene Detail im Segment kleiner Apartments erweitert den Wohnraum ins Freie und steigert die Attraktivität für Mieter spürbar. Gerade in urbanen Lagen ist ein solcher Mehrwert ein entscheidender Faktor für die langfristige Vermietbarkeit.

Die platzsparend integrierte Kochnische mit moderner Einbauküche fügt sich harmonisch in den Eingangsbereich ein und hält den Wohnraum frei nutzbar. Ein eingebauter Kleiderschrank sorgt zusätzlich für effiziente Stauraumlösungen, ohne die Wohnfläche zu beeinträchtigen. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum.

Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und zeitlos modern mit Dusche und Glasabtrennung. Hochwertiger Parkettboden sowie eine Fußbodenheizung im Wohnbereich schaffen ein angenehmes Wohnklima – ein Qualitätsmerkmal, das gerade bei kleinen Wohneinheiten die wahrgenommene Wohnqualität deutlich erhöht.

Auch die Wohnanlage selbst bietet funktionale Vorteile: Ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum im Erdgeschoss unterstützt das soziale Miteinander und Lernumfeld. Im Untergeschoss stehen ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz angemietet werden – ein zusätzlicher Komfortfaktor im urbanen Umfeld.

Für Kapitalanleger besonders relevant: Die Wohnung ist seit Januar 2026 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 640 €. Das Segment studentischen Wohnens gilt seit Jahren als stabil, da sich die Nachfrage kontinuierlich durch wechselnde Studienjahrgänge erneuert und Leerstandsrisiken dadurch strukturell reduziert werden.

Das Ergebnis ist eine klar positionierte Kapitalanlage mit stabiler Zielgruppe, effizientem Grundriss und langfristig nachvollziehbarer Vermietungsstruktur – kompakt, funktional und auf nachhaltige Nachfrage ausgerichtet.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 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. Für die Richtigkeit von Angaben Dritter übernehmen wir keine Haftung.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1984 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. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Exposé Stand: 30.04.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen



