80469 München

Perfekte Kapitalanlage: durchdachtes City-Apartment



Kaufpreis
460.000 €

Wohnfläche
32,91 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32,91 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Hausgeld	202 €
Kaufpreis	460.000 €
Heizkosten enthalten	Ja

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.07.2035
Ausstelldatum	07.07.2025
Endenergiebedarf	70.2
Primär-Energieträger	Fernwärme

Objekt-Titel

Perfekte Kapitalanlage: durchdachtes City-Apartment

Lage-Beschreibung

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Online-ID: ZKRRGDPW

Objekt-Nr.: 3.1.2

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!
Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.
Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

Ausstattungs-Beschreibung

- Stilvoll modernisierte Wohnungen
- Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
- Hochwertige Eichen-Landhausdielen
- Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
- Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
- Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
- Hochwertige hansgrohe-Armaturen
- Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
- Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
- Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
- Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
- Modernisierte Gemeinschaftsflächen
- Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
- Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
- bequemer Lift
- praktisches Kellerabteil

• Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
• Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
• sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands

• keine zusätzliche Käuferprovision!
u.v.m.

Objektbeschreibung

*** OPEN HOUSE: jeden Samstag 14-17 Uhr ***
*** Isartalstr. 45a | München-Ludwigsvorstadt ***

Kompakt, modern und mitten im beliebten Dreimühlenviertel: Dieses rund 33m² große Apartment verbindet urbanes Lebensgefühl mit attraktiver Investitionsperspektive. Die Nähe zur Isar, zahlreiche Cafés, Restaurants und die hervorragende Anbindung machen die Wohnung sowohl als stilvolle Stadtwohnung als auch als nachhaltige Kapitalanlage besonders interessant.
Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders attraktiv: Die Ausstattung kann aktuell noch nach individuellen Kundenwünschen ausgewählt werden – von Bodenbelägen bis hin zu Bad-Details. So entsteht ein Zuhause mit persönlicher Note in einer der gefragtesten Lagen Münchens.

Eine ideale Kapitalanlage:
- ideale Vermietbarkeit dank zentraler Innenstadtlaghe
- hohe Wertbeständigkeit, inflationssicher und langfristig stabil
- Erhaltungsaufwand steuerlich sofort absetzbar!

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

sonstige Angaben

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden.
Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen















