



80796 München

Wohn- und Geschäftshaus: 55 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit interessantem Potential in guter Lage



13.800.000 €

Kaufpreis

1968 m²

Wohnfläche

740 m²

Grundstücksfläche



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Axel Weber

Tel.: +49 89 15 94 55-74

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.968 m ²
Nutzfläche	2.594 m ²
Gesamtfläche	2.255 m ²
Grundstücksfläche	740 m ²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	9
vermietbare Fläche	2,26 Tausend
Wohneinheiten	55

Preise & Kosten

Kaufpreis	13.800.000 €
Kaufpreis / qm	6.119,73 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
X-fache	34.19
Nettorendite ist	2,93 %
Mieteinnahmen ist	403.673,52 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.04.2027
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	C
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Energieverbrauchskennwert	97.7
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Stellplatzart	
Garage	✓



unterkellert	
unterkellert	ja



Beschreibung

Bei dieser exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das sowohl durch seine Mikro- als auch durch seine Makrolage begeistert. Das Gebäude präsentiert sich in absolut gefragter, zentraler Lage Schwabings nahe dem Hohenzollernplatz und bietet kurze Wege zum Kunstareal mit den Pinakotheken, zu diversen Instituten der LMU, zur Hochschule München, zu Galerien und Concept Stores ebenso wie zum Elisabethmarkt und zur Münchner Freiheit.

Das siebengeschossige Gebäude aus dem Baujahr 1955 überzeugt durch seine klare, zeittypische Architektur und eine solide Bauweise. Es verfügt über einen Lift, der die Erschließung der oberen Etagen komfortabel gestaltet. Insgesamt umfasst das Haus 55 Wohneinheiten zwischen ca. 24 und 55 m² sowie drei Gewerbeeinheiten mit Flächen zwischen ca. 56 m² und 172 m²; die vermietbare Gesamtfläche beträgt ca. 2.255 m². Aktuell stehen vier Wohneinheiten frei. Zudem ist eine der drei Gewerbeeinheiten leerstehend.

Die Ausstattung der Wohnungen ist unterschiedlich. Einige Einheiten wurden in den vergangenen 20 Jahren renoviert oder modernisiert, während andere sich noch in einem ursprünglicheren Zustand befinden. Die Aufzugsanlage wurde im Februar 2024 durch eine Teilsanierung der Steuerung und Elektronik modernisiert. Das Dach wurde zuletzt im Jahr 2009 saniert, ebenso erfolgte 2009 die Sanierung der Fenster inklusive Wärmedämmung. Das Gebäude ist nicht im Sinne des WEG aufgeteilt.

Lage

Die Hiltenspergerstraße zählt zu den begehrten Wohnadressen im Herzen von Schwabing, einem der traditionsreichsten und zugleich lebendigsten Stadtviertel Münchens. Das Umfeld besticht durch seine charmanten Straßenzüge, geprägt von liebevoll erhaltenen Altbauklassikern, begrünten Vorgärten und dem unverwechselbaren, kreativen Flair Schwabings. Boutiquen, Cafés, Bars und eine vielseitige Gastronomieszene sorgen hier für höchste Lebensqualität und ein urbanes, gleichzeitig entspanntes Lebensgefühl.

Das exklusiv von uns angebotene Objekt befindet sich in absolut gesuchter Lage, nur wenige Schritte von der Hohenzollernstraße entfernt, die mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Feinkostläden und stilvollen Concept Stores ein vielfältiges Angebot bietet. Auch der Elisabethmarkt, einer der traditionsreichsten Märkte Münchens, ist bequem zu Fuß erreichbar und lädt mit seinem frischen, regionalen Sortiment zum täglichen Einkauf ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der nahegelegene Hohenzollernplatz bietet via U-Bahn, Bus und Tram schnelle Verbindungen in die Innenstadt und darüber hinaus. Mit dem Fahrrad erreicht man den Odeonsplatz in etwa zehn Minuten – ideal für alle, die urbanes Leben mit kurzen Wegen schätzen.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH



und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





