

81667 München / Haidhausen

Wiener Platz: Eigennutz oder Kapitalanlage. Große 1-Zimmer-WHG mit Möglichkeit zur 2-Zimmer-Nutzung.



Kaufpreis
435.000 €

Wohnfläche
46 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Ilayda Sönmez
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	235 €
Kaufpreis	435.000 €

Ausstattung

Befuerung	Gas
-----------	-----

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Wiener Platz: Eigennutz oder Kapitalanlage. Große 1-Zimmer-WHG mit Möglichkeit zur 2-Zimmer-Nutzung.

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der charmantesten und begehrtesten Wohnlagen Münchens – direkt am Wiener Platz im Herzen von Haidhausen. Nur wenige Orte der Stadt vereinen auf so gelungene Weise urbanes Leben, historische Architektur und ein unverwechselbares Münchner Flair.

Das Umfeld rund um den Wiener Platz beeindruckt mit seiner besonderen Mischung aus Tradition und Modernität. Feinkostläden, kleine Boutiquen, gemütliche Cafés und ausgezeichnete Restaurants prägen das Bild dieses Viertels und schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen lebendig und entspannt wirkt.

Dank der zentralen und dennoch ruhigen Lage genießen Bewohner kurze Wege: Die Isarauen, der Max-Weber-Platz mit U-Bahn-, Straßenbahn- und Busanbindung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Online-ID:
WNKQWNNT

Objekt-Nr.:
1000-94



Hier wohnt man in einem Umfeld, das seit Jahren zu den beliebtesten Adressen der Stadt zählt – wer hier lebt, erlebt München von seiner schönsten Seite: authentisch, gewachsen und mit einer Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

Ausstattungs-Beschreibung

Wohnfläche & Raumangebot:

- ca. 46 m² Wohnfläche
- 1 Wohn- und Schlafbereich
- Separate Küche

Sanitäre Ausstattung:

- Badezimmer mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss vorhanden

Zusätzliche Merkmale:

- Baujahr 1980
- Gaszentralheizung, Energieträger Erdgas leicht
- Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 162,70 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse F
- Ausweis gültig bis 08.04.2028
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit Modernisierungspotenzial
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (optional erhältlich)

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 465.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(435.000,00 Euro Wohnung + 30.000,00 Euro für den Stellplatz = 465.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Wirtschaftliche Fakten im Überblick:

- Kaufpreis: 435.000 € zzgl. 30.000 € TG-Stellplatz = 465.000 € Gesamtkaufpreis
- Hausgeld: 235,00 € monatlich
- Ist-Miete: ca. 25,00 €/m² = rund 1.150 € monatlich kalt

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens – nur wenige Schritte vom Wiener Platz entfernt – befindet sich diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Haidhausen. Das Umfeld zählt zu den charmantesten Vierteln der Stadt und vereint urbanes Leben, architektonischen Charme und eine Atmosphäre, die von gewachsener Münchner Lebensart geprägt ist.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1980 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Helligkeit. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet dank der großen Fensterflächen ein freundliches, lichtdurchflutetes Ambiente – ein Ort, an dem man mitten in der Stadt zur Ruhe kommt.

Eine separate Küche und ein Badezimmer ergänzen das Raumangebot. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, durch gezielte Maßnahmen zusätzlichen Wohnwert zu schaffen und das Potenzial dieser Lage voll auszuschöpfen.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables Parken in einem Umfeld, in dem Stellplätze besonders gefragt sind.

Dank des klaren Grundrisses bietet die Wohnung die Möglichkeit, durch eine geschickte Umgestaltung des Raumes eine 1,5- oder sogar 2-Zimmer-Wohnung zu realisieren. Dies eröffnet nicht nur zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial – insbesondere für Kapitalanleger, die auf flexible Wohnkonzepte in zentraler Lage setzen.

Die Immobilie verbindet eine hervorragende innerstädtische Lage mit langfristiger Wertstabilität und bietet damit die seltene Gelegenheit, in einer der dauerhaft gefragtesten Wohngegenden Münchens Fuß zu fassen – ein solides Stück Münchner Lebensqualität in bester Lage von Haidhausen.

sonstige Angaben

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 2,98 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Die gezeigten Innenaufnahmen wurden mithilfe moderner KI-Technologie digital überarbeitet und optimiert. Dabei wurden Möblierung und persönliche Gegenstände entfernt, um die Räumlichkeiten in ihrer Struktur und ihrem Potenzial besser darzustellen. Die aktuelle Einrichtung kann daher von den Abbildungen abweichen.

Wir haben die Wohnfläche durch einen aktiven Laserscan überprüfen und über einen spezialisierten externen Anbieter die Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1980 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten 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.

Exposé Stand: 06.11.2025 – Änderungen vorbehalten





RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 27 264**

**Meine künstliche Assistentin Alexa Prime
hat die Antwort auf Deine Fragen - in Deiner Sprache.**

IS

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

**Außerhalb der Öffnungszeiten mit meiner digitalen
Assistenz sprechen? Natürlich eine Option!**





RE/MAX
Prime

Ilayda Sönmez
KI-Assistenz
Telefon 089 628 27 264

**Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 27 264**

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de