



## 80935 München

Modernes Mehrfamilienhaus in München – voll vermietet, junges Baujahr, klare Investmentqualität



**REMAX**  
Prime Immobilien

**Kristina Kühn**  
Dekra zert. Sachverständige D1

**2.950.000 €**

Kaufpreis

**302 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**379 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

### Ihr Ansprechpartner

**Selbstständige**  
**Immobilienmaklerin bei RE/MAX**  
**Prime**  
Kristina Kühn  
Tel.: 004989904204681

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	302 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	249 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	379 m <sup>2</sup>
Stellplätze	6

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.950.000 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

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



## Ausstattung

---

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Ausstattungsmerkmale mit klarem Investmentnutzen:

Modernes Mehrfamilienhaus mit 6 vermieteten Wohneinheiten

- Überschaubare Objektgröße mit guter Risikostreuung über mehrere Mietverhältnisse.  
Errichtung im Jahr 2019

- Junges Baujahr mit zeitgemäßer Bausubstanz und deutlich geringerem kurzfristigem Sanierungsdruck als bei älteren Bestandsobjekten.

Ca. 301,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Gut vermietbare Gesamtgröße mit kompakten, marktgängigen Wohnflächen.

Ca. 379 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

- Effizient genutztes Grundstück mit moderner Bebauung und klarer Flächenstruktur.

Vollständig vermietetes Anlageobjekt

- Laufende Einnahmen ab Besitzübergang und kein unmittelbarer Vermietungsaufwand für den Käufer.

Moderne, klar strukturierte Grundrisse

- Hohe Alltagstauglichkeit für Mieter und dadurch gute nachhaltige Vermietbarkeit.

Attraktive Wohnungszuschnitte für eine breite Mieternachfrage

- Reduziert die Abhängigkeit von einer engen Zielgruppe und stärkt die langfristige Vermietungssicherheit.

Wertige Ausstattung mit Eichenparkett in den Wohnbereichen

- Hochwertige Wohnanmutung, die zur Mieterzufriedenheit und zur Positionierung im Markt beiträgt.

Fliesen in den Sanitär- und Nutzbereichen

- Pflegeleichte, langlebige Ausstattung mit praktischen Vorteilen in der Bewirtschaftung.

Dreifach verglaste Fenster

- Zeitgemäßer Wohnkomfort, verbesserter Schallschutz und ein Beitrag zur Energieeffizienz.

Elektrische Rollläden / Raffstores

- Erhöhter Wohnkomfort, flexibler Sonnen- und Sichtschutz sowie ein zusätzlicher Qualitätsfaktor für die Vermietbarkeit.

Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- Unterstützt ein angenehmes Raumklima, reduziert Wärmeverluste und stärkt die energetische Qualität des Gebäudes.

Fußbodenheizung

- Komfortable, gleichmäßige Wärmeverteilung und ein Ausstattungsmerkmal, das von Mietern



erfahrungsgemäß sehr geschätzt wird.

Einbauküchen in den Wohnungen

- Zusätzlicher praktischer Nutzen für Mieter und ein Vorteil bei der langfristigen Vermietbarkeit.

Moderne Gebäudetechnik

- Zukunftsorientierte technische Ausstattung mit positiver Wirkung auf Betrieb, Instandhaltung und Marktattraktivität.

Beheizung über eine effiziente Wärmepumpe

- Moderne Heiztechnik mit Blick auf künftige energetische Anforderungen und eine zeitgemäße Bewirtschaftung.

Separat zugeordnete Kellerräume

- Zusätzlicher Nutzwert für die Mieter und damit ein Pluspunkt in der Vermietbarkeit.

Tiefgarage mit 6 Duplex-Stellplätzen

- Jeder Wohneinheit kann rechnerisch ein Stellplatz zugeordnet werden; ein erheblicher Vorteil in innerstädtischer Lage.

Aufteilung nach Wohnungseigentum bereits erfolgt

- Zusätzliche strategische Flexibilität für den Käufer.

Künftiger Einzelverkauf der Wohnungen grundsätzlich möglich

- Attraktive Exit-Option, etwa zur späteren Teilverwertung oder zur schrittweisen Realisierung von Wertpotenzial

Für mehr Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.



## Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2019 verbindet genau jene Eigenschaften, die anspruchsvolle Kapitalanleger suchen: ein junges Baujahr, eine gefragte Lage, moderne Gebäudetechnik, zeitgemäße Grundrisse und eine vollständige Vermietung. Das Objekt präsentiert sich als solide, klar strukturierte Kapitalanlage mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit sechs Duplex-Stellplätzen.

Die Immobilie wurde mit dem Anspruch errichtet, langfristig attraktiv, funktional und wirtschaftlich tragfähig zu sein. Die sechs Wohnungen überzeugen durch moderne, gut nutzbare Grundrisse, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Helle Wohnbereiche, durchdachte Raumaufteilungen und eine zeitgemäße Ausstattung schaffen eine Wohnqualität, die sowohl für Mieter als auch für Eigentümer von hohem Wert ist.

Für Kapitalanleger besonders relevant: Das Haus ist vollständig vermietet. Damit steht nicht die theoretische Vermietbarkeit im Vordergrund, sondern ein bereits funktionierendes Investment. Die vorhandene Mieterstruktur unterstreicht die Marktfähigkeit des Objekts und reduziert den unmittelbaren Vermarktungsaufwand nach Erwerb erheblich.

Auch technisch befindet sich das Gebäude auf einem modernen Stand. Die im Jahr 2019 realisierte Bauweise bietet gegenüber älteren Bestandsobjekten einen deutlichen Vorteil: weniger unmittelbarer Sanierungsdruck, zeitgemäße Haustechnik und eine Ausstattung, die den Erwartungen des heutigen Mietmarktes entspricht. Gerade in einem Marktumfeld, in dem energetische Qualität, Instandhaltungsperspektive und langfristige Bewirtschaftbarkeit zunehmend an Bedeutung gewinnen, ist ein junges Mehrfamilienhaus dieser Art besonders interessant.

Die Tiefgarage mit sechs Duplex-Stellplätzen ergänzt das Angebot sinnvoll und erhöht die Alltagstauglichkeit der Immobilie. In innerstädtischen Lagen sind Stellplätze ein nicht zu unterschätzender Mehrwert – sowohl für die Vermietbarkeit als auch für die langfristige Attraktivität des Objekts.

Die Lage in der Schleißheimerstraße bietet eine urbane, etablierte Adresse mit guter Nachfragebasis. Sie verbindet städtisches Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und spricht damit eine breite Mieterschicht an. Für Kapitalanleger bedeutet das: eine robuste Grundlage für langfristige Vermietbarkeit und nachhaltige Wertstabilität.

## Lage

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.

Ein wesentlicher Standortvorteil liegt in der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über U-Bahn-, Tram- und Busverbindungen sind zentrale Münchner Bereiche ebenso erreichbar wie wichtige Arbeits- und Bildungsstandorte. Die Nähe zu etablierten Stadtteilen wie Schwabing, Maxvorstadt, Milbertshofen und dem Olympiapark-Umfeld stärkt die Attraktivität zusätzlich. Gerade



für Mieter, die auf eine gute Verbindung zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit achten, ist diese Lage äußerst praktikabel.

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.

## 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.&nbsp;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.&nbsp;

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

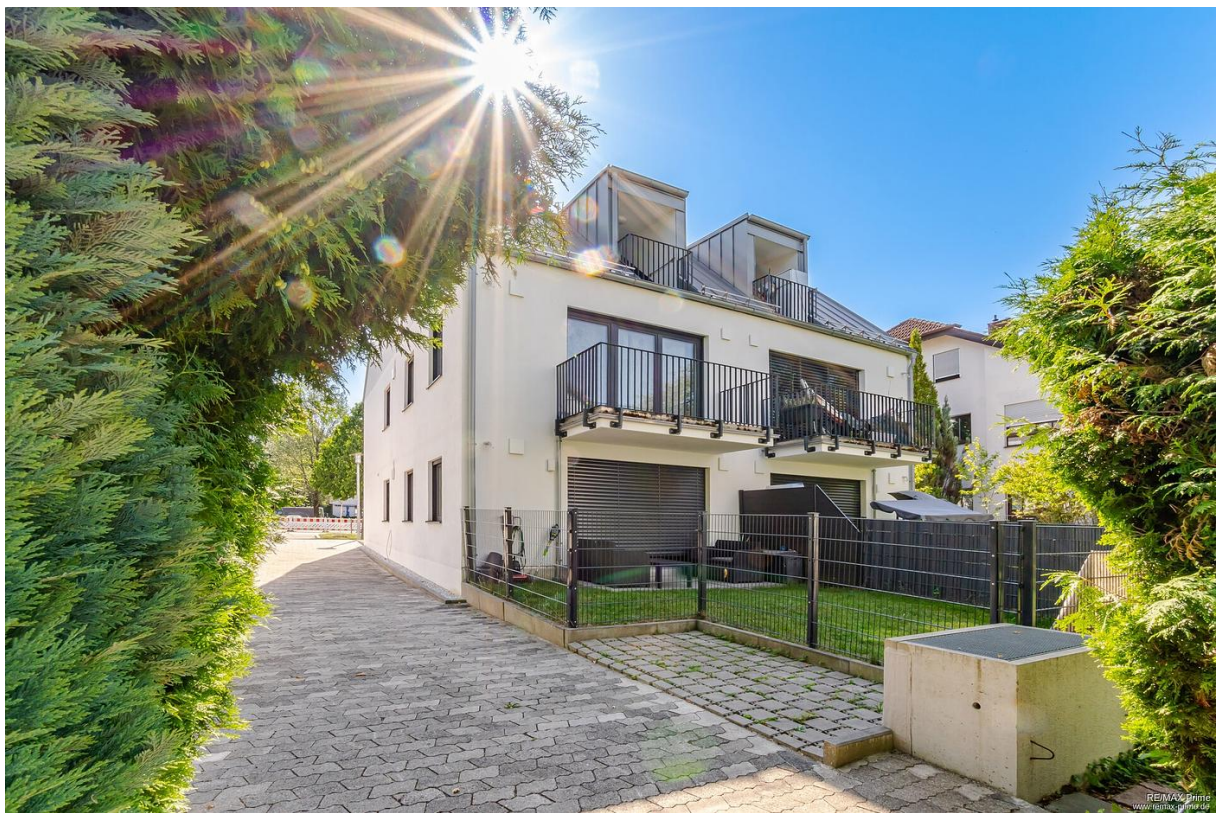
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

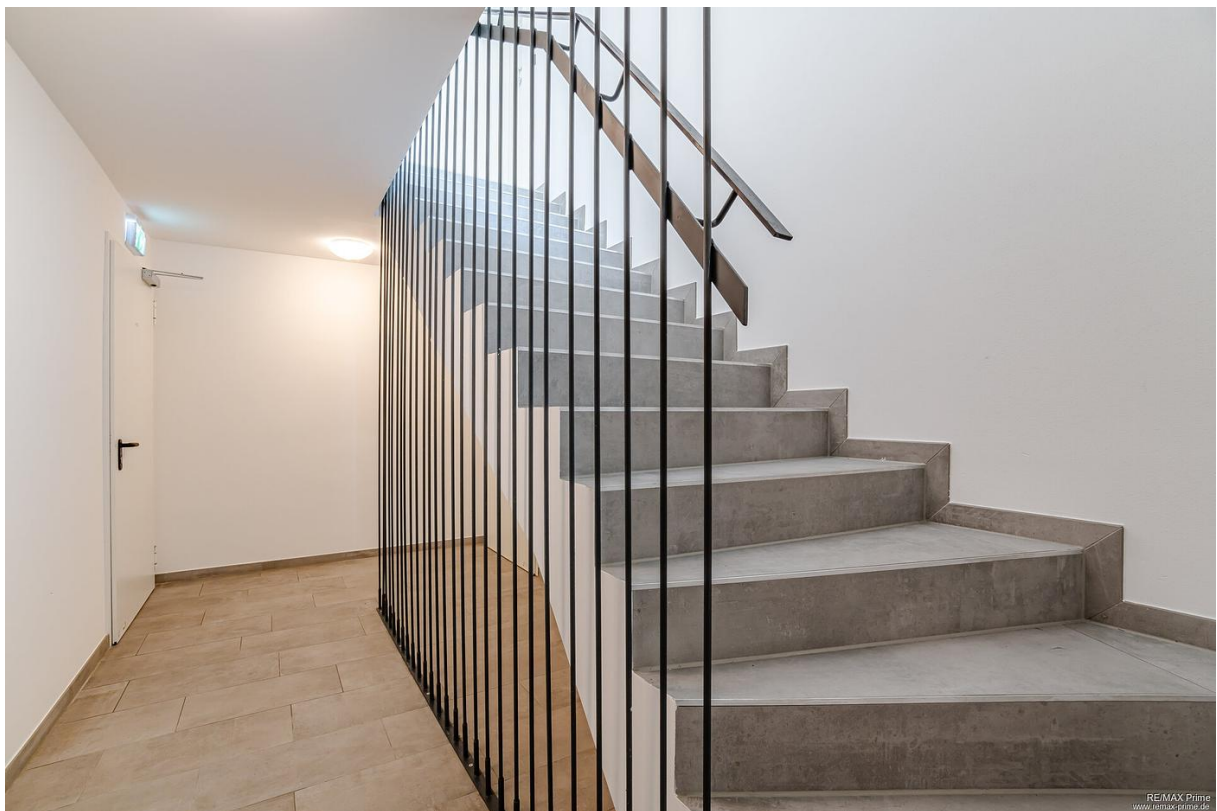
Exposé Stand: 29.06.2026 - Änderungen vorbehalten

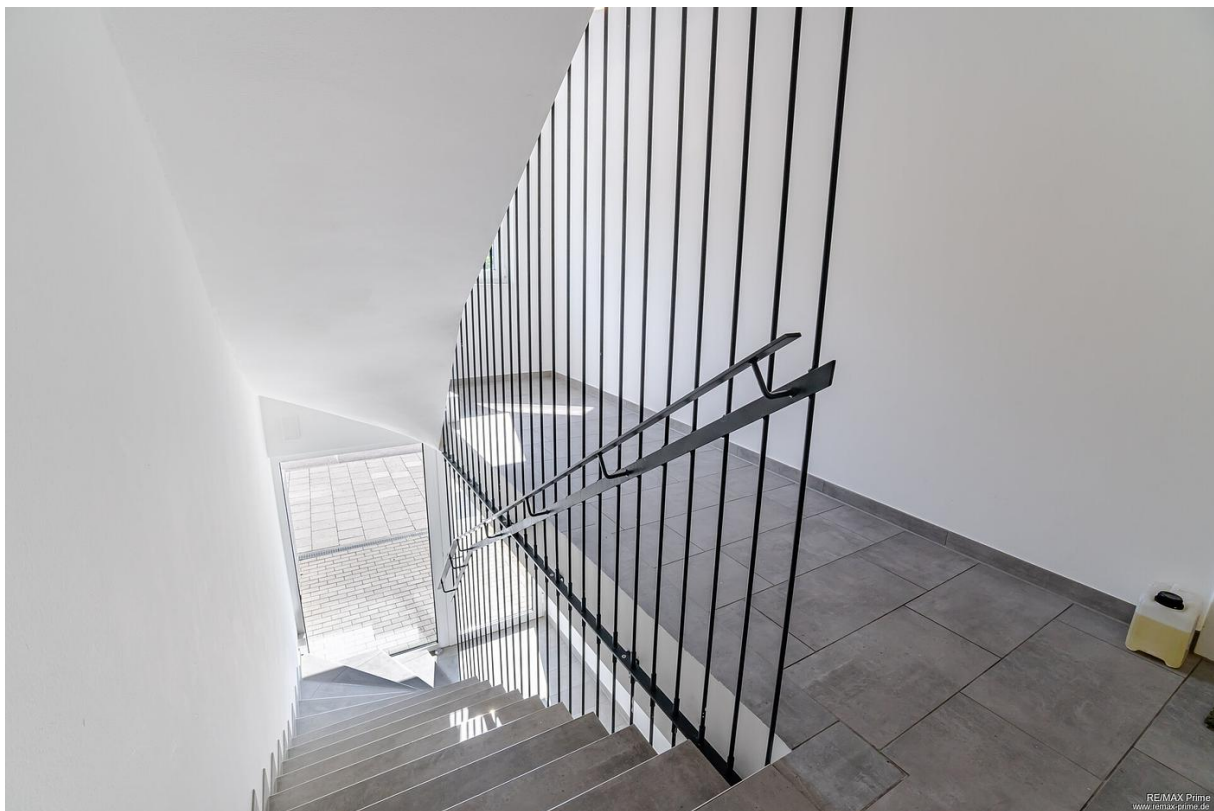






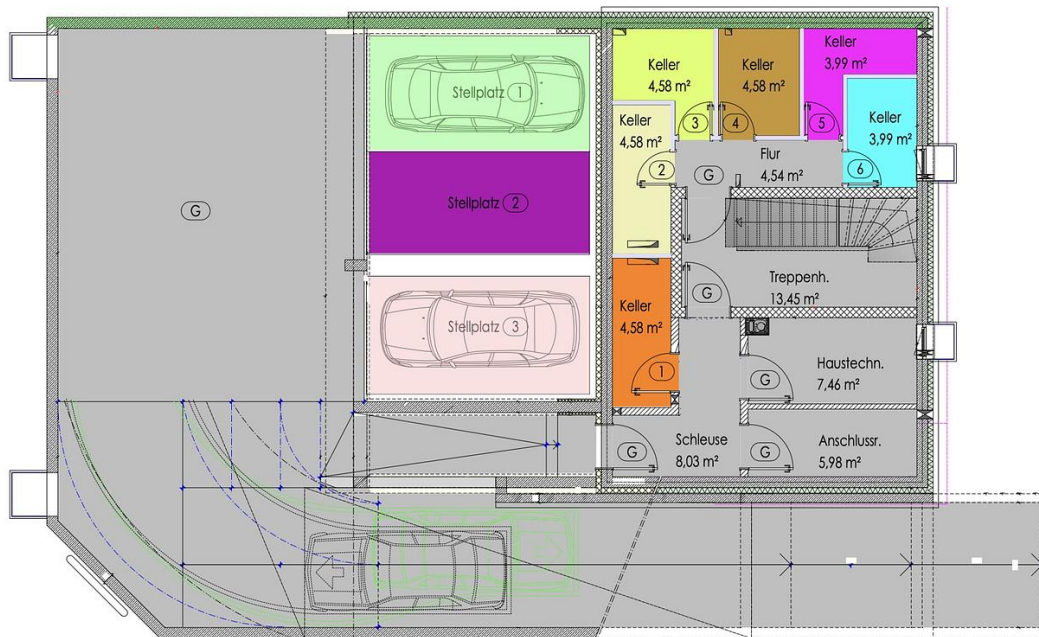








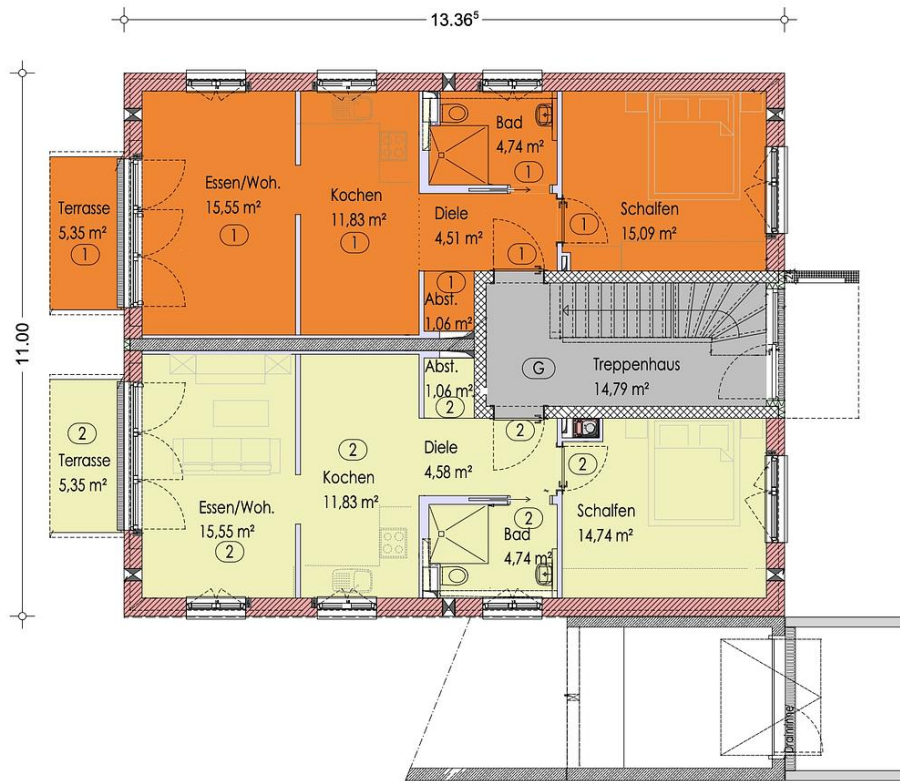
**KELLERGESCHOSS**



REMAX Prime  
www.remax-prime.de



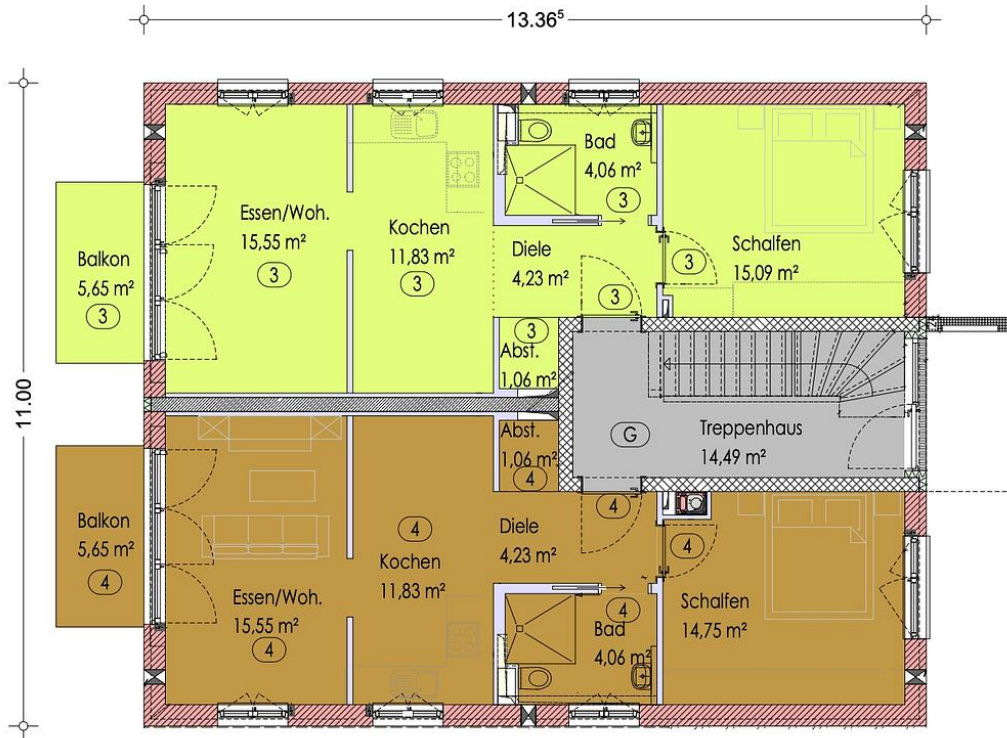
## ERDGESCHOSS



PE/MAN Prime  
[www.pe-man-prime.de](http://www.pe-man-prime.de)



# 1. OBERGESCHOSS



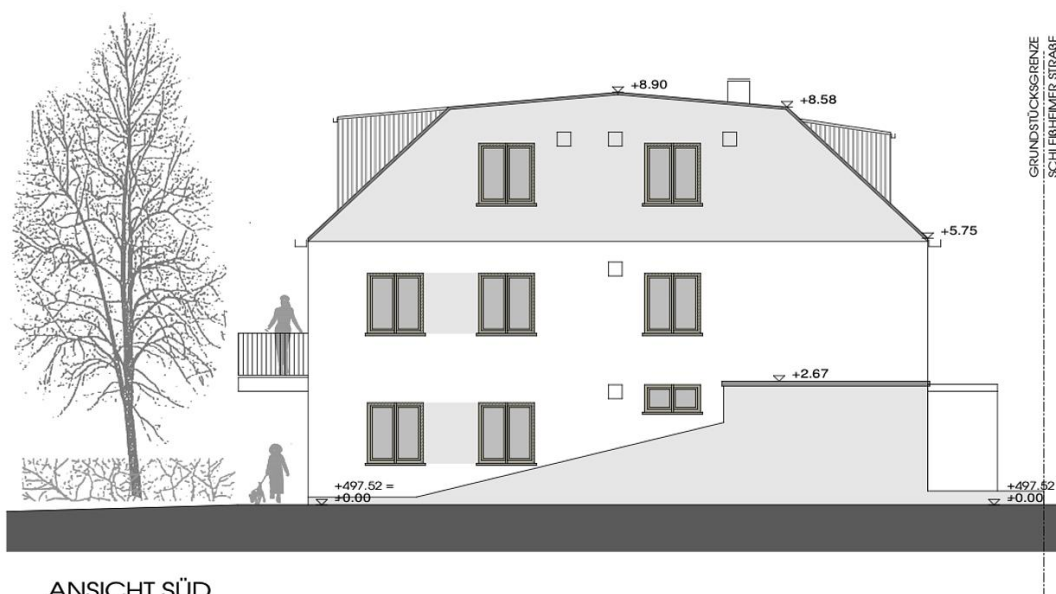
REMAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)



## DACHGESCHOSS

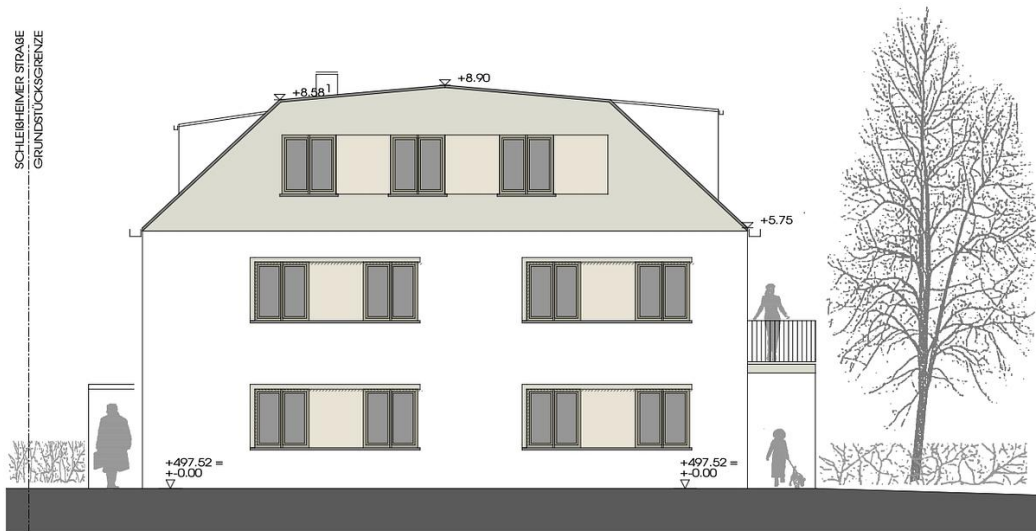


RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)



ANSICHT SÜD

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)



ANSICHT NORD

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)

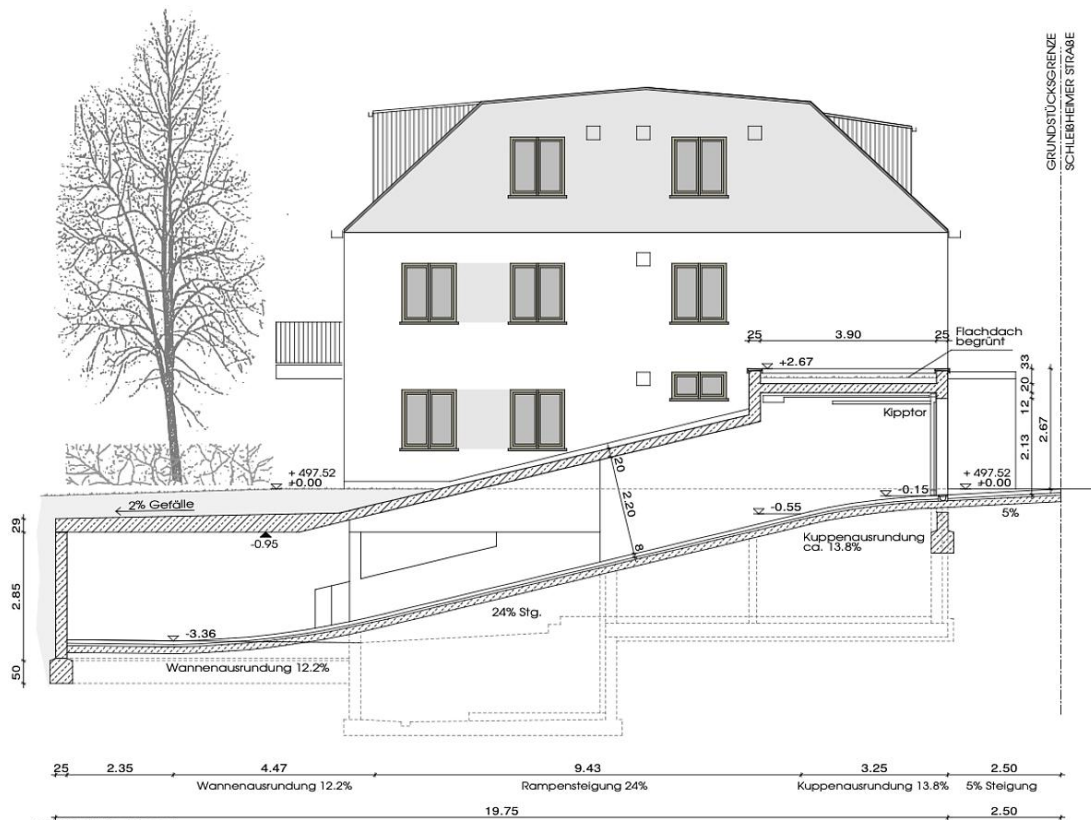


ANSICHT OST

RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)

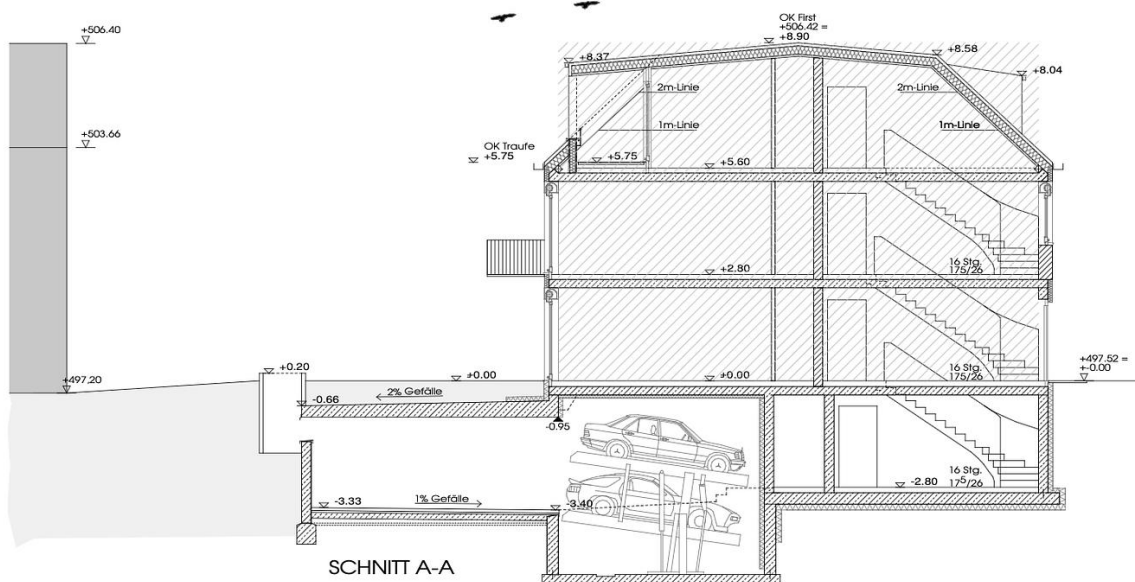


RE/MAX Prime  
[www.remax-prime.de](http://www.remax-prime.de)



SCHNITT B-B

REMAX Prime  
www.remax-prime.de



SCHNITT A-A

REMAX Prime  
www.remax-prime.de