



82024 Taufkirchen

zur Kapitalanlage: Schöne Maisonette-Dachterrassenwohnung mit großem Ostbalkon



475.000 €

Kaufpreis

70 m²

Wohnfläche

82,6 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE
GmbH**

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m ²
Nutzfläche	82,6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	70

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Hausgeld	438 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	2,38% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.01.2029
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchkennwert	128.20
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

**Zustand**

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

unterkellert

unterkellert ja



Beschreibung

Willkommen in Taufkirchen

Diese besondere Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und dem Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Diese Wohnung überzeugt durch ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Im 2. Obergeschoss liegen der großzügige Wohnraum mit angrenzendem Wintergarten, die Küche, die Diele sowie ein separates Gäste-WC mit Waschbecken. Durch den teilweisen Deckendurchbruch zum Dachgeschoss entsteht ein offenes Raumgefühl mit viel Tageslicht und architektonischer Besonderheit.

Der Durchbruch kann bei Bedarf geschlossen werden, wodurch ein zusätzlicher Raum geschaffen werden kann – ideal für flexible Nutzungskonzepte.

Das Dachgeschoss beherbergt die Galerie (Ankleide), das Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Waschbecken und die geschützte Dachterrasse mit Markise.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Tiefgarage, ein Fahrradkeller sowie ein Waschmaschinen- und Trockenraum zur Verfügung. Ein Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Es besteht ein Staffelmietvertrag mit einer aktuellen Kaltmiete von 1.130 € zzgl. 60 € für den Stellplatz zzgl. 210 € Nebenkosten

Das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2026 liegt bei 438 €, davon 186 € Rücklagenzuführung.

Die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft belaufen sich zum 31.12.2024 auf 8.765.225,55 €, der anteilige Rücklagenbestand der Wohnung beträgt 9.745,49 €.

Die jährliche Grundsteuer liegt bei 103,46 €.

Diese Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage und überzeugt durch ihre besondere Raumstruktur, die attraktive Ausrichtung sowie die solide wirtschaftliche Basis der Eigentümergemeinschaft.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu.

Lage

Urbanes Wohnen im grünen Süden Münchens

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven und ruhigen Wohnlage in Taufkirchen. Top-Anbindung: S-Bahn S3 (Station Taufkirchen) in ca. 5–7 Min. erreichbar – in nur 20 Min. direkt zum Marienplatz.

ÖPNV direkt: Bushaltestelle in unmittelbarer fußläufiger Nähe für schnelle lokale Mobilität.

Perfekte Nahversorgung: Edeka, Lidl, Aldi sowie Apotheken und Ärzte im direkten Umkreis bequem erreichbar.

Shopping-Extras: Kurze Wege zum Gewerbegebiet Taufkirchen/Ottobrunn (u. a. IKEA, Fachmärkte).

Natur & Freizeit: Ideale Lage zwischen dem Perlacher Forst und dem Sport- und Freizeitpark Taufkirchen.

Autofahrer-Bonus: Optimaler Anschluss an das Autobahnkreuz München-Süd (A8 / A99).

Freizeit & Natur: Der Freizeitwert in Taufkirchen ist überdurchschnittlich hoch. Ob ein



Spaziergang im nahegelegenen Perlacher Forst, ein Besuch im Sport- und Freizeitpark Taufkirchen oder ein Ausflug in das bayerische Voralpenland – die Möglichkeiten zur Erholung sind vielfältig und starten direkt vor Ihrer Haustür.















































