

81243 München

Zur Kapitalanlage oder Eigennutzung: 3-Zimmer-Wohnung mit 5 % Rendite in München-Westen.



Kaufpreis
480.000 €

Wohnfläche
76 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	480.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	228.00

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Zur Kapitalanlage oder Eigennutzung: 3-Zimmer-Wohnung mit 5 % Rendite in München-Westen.

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
SCNCNPGP

Objekt-Nr.:
1000-41



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Ausstattung im Überblick – durchdacht & wertstabil:

- 3-Zimmer-Wohnung mit klarem Grundriss

Bietet optimale Raumaufteilung für individuelle Wohnbedürfnisse – ideal für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

- Ca. 76 m² Wohnfläche (laut Teilungserklärung)

Viel Platz für komfortables Wohnen – kompakt, aber großzügig genug für verschiedene Nutzungskonzepte.

- Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang

Das Herzstück der Wohnung: großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit Zugang zum Ostbalkon – ideal für gesellige Frühstücke oder entspannte Stunden.

- Zwei helle, gut geschnittene Schlafzimmer

Ruhige Rückzugsorte mit klaren Proportionen – optimal nutzbar als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer.

- Zeitloses Badezimmer mit Badewanne

Modern und neutral gestaltet – ein Vorteil für Käufer, da sich das Bad nahtlos in verschiedene Einrichtungsstile einfügt und keinen kurzfristigen Renovierungsbedarf erfordert.

- Separates Gäste-WC

Ein echtes Plus im Alltag: mehr Komfort für die Bewohner und zugleich ein wertvolles Detail für Vermietbarkeit und Werterhalt.

- Böden aus Laminat

Pflegeleicht, langlebig und modern – ideal für den täglichen Gebrauch und optisch ansprechend.

- Eigenes Kellerabteil

Zusätzlicher Stauraum für persönliche Gegenstände, saisonale Dekoration oder Sportequipment – praktisch und wertsteigernd.

- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus

Bietet Flexibilität bei der Haushaltsführung und spart Platz in der Wohnung – ein geschätzter Komfort für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

- Zum Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter werden keine aktuellen Innenaufnahmen veröffentlicht. Die im Exposé gezeigten Bilder stammen aus dem Zustand vor der Vermietung.

Detaillierte Informationen zu Mieteinnahmen und Hausgeld erhalten Sie gerne auf Anfrage im vollständigen Exposé.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne auf die Plausibilität überprüft. 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 1968 gebaut 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. 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: 17.06.2026 - Änderungen vorbehalten

Lage-Beschreibung

Diese Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Westkreuz ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung ins Münchner Stadtzentrum. Auch die nahegelegene Autobahnauffahrt gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit für Autofahrer – sowohl in die Stadt als auch ins Umland.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – darunter diverse Supermärkte – befinden sich in direkter Umgebung und lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Die ausgezeichnete Nahversorgung trägt spürbar zur Lebensqualität bei.

Die medizinische Infrastruktur ist ebenfalls gut ausgebaut: Mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte sowie Zahnarztpraxen befinden sich im nahen Umkreis und gewährleisten eine schnelle Versorgung bei Bedarf.

Für Ruhe und Erholung bietet sich der benachbarte Park an – eine grüne Oase, die zu Spaziergängen, sportlicher Betätigung oder entspannter Auszeit im Freien einlädt.

Dank der rund 40-minütigen Fahrzeit zum Flughafen München stellt die Lage zudem eine interessante Option für Berufspendler und Geschäftsreisende dar.

Die Verbindung aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht diese Adresse zu einer überaus attraktiven Wahl – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Besonderer Service – Ihre Umgebung auf einen Blick
Nutzen Sie unsere interaktive Standortkarte, um sich ein detailliertes Bild der Umgebung zu machen. Dieses digitale Tool bietet Ihnen auf einen Blick Informationen zu S- und U-Bahnhaltestellen, Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Fitnessstudios und weiteren relevanten Einrichtungen – direkt verknüpft mit Google Maps.

So sparen Sie bis zu 86 % der Zeit, die sonst für die Recherche und Aufbereitung der Lageinformationen anfällt, und erhalten eine anschauliche, datenbasierte Analyse des Immobilienstandorts. Erkunden Sie mit nur wenigen Klicks Ihr potenzielles neues Zuhause – effizient, umfassend und benutzerfreundlich.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in der Reichenaustraße überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Substanz, Lage und Rendite.

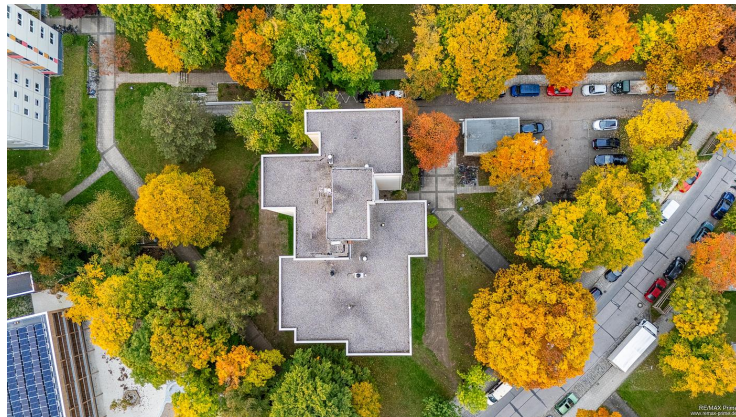
Die Wohnung wurde umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, zeitlosen Zustand. Der durchdachte Grundriss umfasst zwei gut proportionierte Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon sowie ein innenliegendes Bad mit Badewanne. Die Küche ist separat gehalten – funktional und angenehm in der Nutzung. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang bis zur Wohnung – ein Komfortmerkmal, das sowohl für Mieter als auch Eigennutzer von Vorteil ist.

Aktuell ist die Wohnung zuverlässig vermietet und erzielt eine Bruttorendite von rund 5 % – ein attraktives Potenzial in einem gefragten Münchner Stadtteil.

Ob als langfristiges Investment oder zur späteren Eigennutzung: Diese Immobilie bietet eine hervorragende Ausgangsbasis für nachhaltig orientierte Anleger.

Impressionen



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



Kristina Kühn
KI-Assistenz
Telefon 089 628 28 785

Weil Immobilienfragen keine Öffnungszeiten kennen!
Erreichbar an 7 Tagen/24 Stunden unter Tel: 089 628 28 785



RE/MAX
Prime

**Immobilienfragen?
Ich antworte in 31 Sprachen!
An 7 Tagen/24 Stunden
Tel: 089 628 28 785**

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

KK

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de