München – Obergiesing

Attraktiver Einstieg in den Münchner Immobilienmarkt – vermietetes Dachgeschoss-Apartment

Objektnummer: 26225081



KAUFPREIS: 188.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 26.4 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225081
Wohnfläche	ca. 26.4 m²
Etage	6
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1984

Kaufpreis	188.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	151 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Die Immobilie

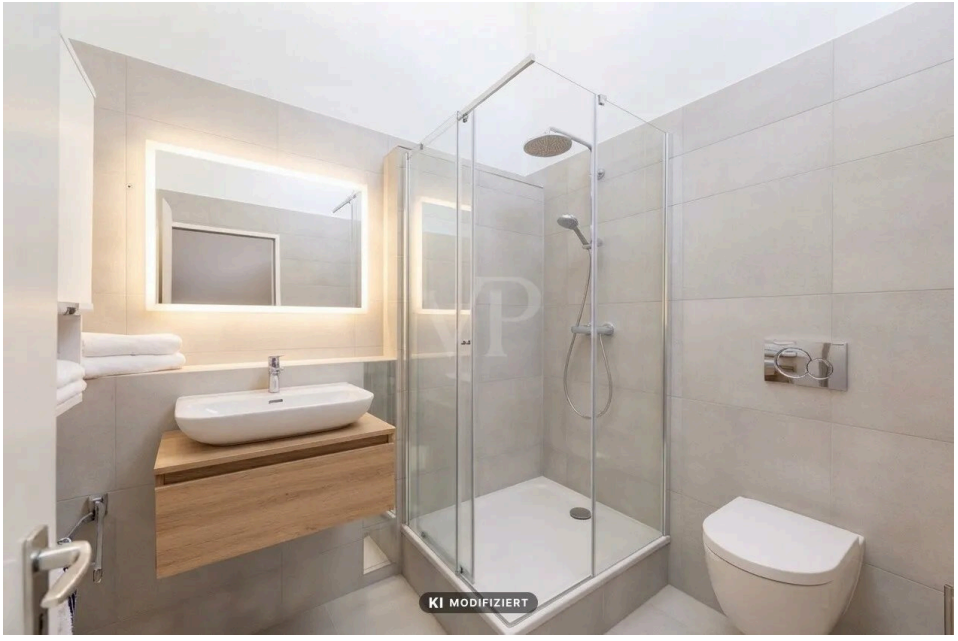




Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

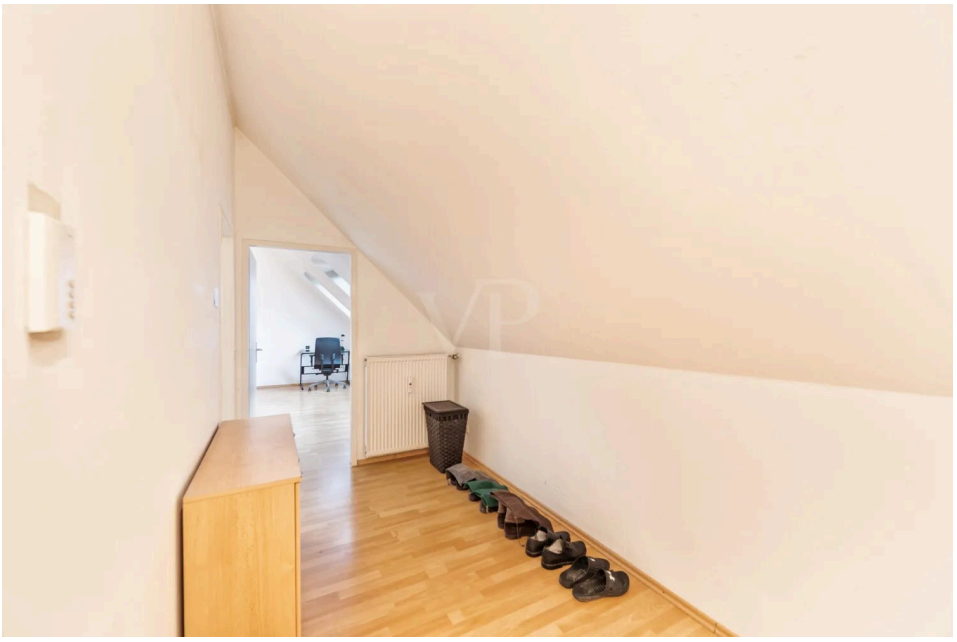
Die Immobilie





Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Die Immobilie





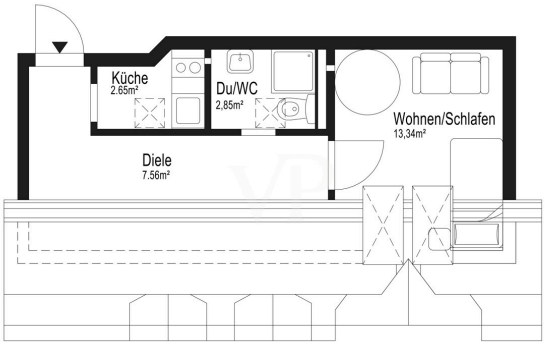
Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Die Immobilie



Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Ein erster Eindruck

Eine kompakte Immobilie in München, attraktive Mieteinnahmen und langfristiges Entwicklungspotenzial: Dieses Dachgeschoss-Apartment in Obergiesing bietet Kapitalanlegern einen interessanten Einstieg in den Münchner Immobilienmarkt bei einem vergleichsweise überschaubaren Gesamtinvestment und einer attraktiven laufenden Mietrendite.

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über ca. 26,40 m² Wohnfläche. Der Aufzug führt bis in das 5. Obergeschoss, die letzte Etage ist über das Treppenhaus erreichbar. Die Lage im obersten Geschoss sorgt für einen angenehm zurückgezogenen Charakter.

Der funktionale Grundriss umfasst einen Wohn- und Schlafbereich, eine separate Kochmöglichkeit, ein Duschbad sowie einen vergleichsweise großzügigen Eingangsbereich. Die klare Aufteilung bietet zugleich eine gute Grundlage für eine spätere Neugestaltung.

Das Apartment befindet sich derzeit in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet insbesondere bei Küche, Badezimmer, Materialien und Ausstattung Potenzial für eine zukünftige Aufwertung.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 790 €, was jährlichen Nettokaltmieteinnahmen von 9.480 € entspricht. Der Erwerber profitiert somit bereits ab Eigentumsübergang von attraktiven laufenden Mieteinnahmen. Das Angebot eignet sich besonders für langfristig orientierte Kapitalanleger, die eine kompakte Wohnungsgröße mit einer soliden Ertragsbasis und einem moderaten Kapitaleinsatz innerhalb Münchens verbinden möchten.

Obergiesing zählt zu den etablierten Münchner Wohnlagen und überzeugt durch eine gute Infrastruktur, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Die anhaltende Nachfrage nach kompakten Wohnformen unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Insgesamt verbindet das vermietete Dachgeschoss-Apartment attraktive laufende Mieteinnahmen mit einer überschaubaren Wohnungsgröße und langfristigem Entwicklungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine renditeorientierte Kapitalanlage im Münchner Immobilienmarkt suchen.

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Münchner Immobilieneinstieg unter 200.000 €
* Ca. 26,40 m² kompakte Wohnfläche
* Dachgeschosslage im 6. Obergeschoss
* Zurückgezogene Lage im obersten Geschoss
* Gemeinschaftsgarten zur gemeinschaftlichen Nutzung
* Wohn-/Schlafbereich mit separater Kochmöglichkeit
* Individuelles Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
* Bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen ab Eigentumsübergang
* Monatliche Nettokaltmiete von 790 €
* Attraktiver Standort in München-Obergiesing
* Sehr gute Anbindung an Innenstadt und öffentlichen Nahverkehr
* Einkaufsmöglichkeiten und tägliche Infrastruktur im nahen Umfeld
* Interessante Perspektive für langfristig orientierte Kapitalanleger

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Alles zum Standort

Urbanes Giesing – gewachsen, zentral und hervorragend angebunden

Die Immobilie befindet sich in Obergiesing, einem etablierten und gefragten Münchner Stadtteil südöstlich der Innenstadt. Die Lage verbindet gewachsene Wohnstrukturen mit urbanem Leben, einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Münchner Innenstadt.

Das direkte Umfeld bietet alles für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Gastronomie und weitere Dienstleistungen sind bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgen die vielseitigen Wohnquartiere und das gewachsene Alt-Giesing mit seinen historischen Straßenzügen für einen eigenständigen und angenehmen Stadtteilcharakter.

Besonders attraktiv ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit der S-Bahn-Station St.-Martin-Straße sowie dem nahegelegenen Bahnhof Giesing stehen zahlreiche Verbindungen mit S-Bahn, U-Bahn, Tram und Bus zur Verfügung. Die Münchner Innenstadt, der Ostbahnhof sowie zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsstandorte sind dadurch schnell erreichbar.

Auch die Münchner Hochschul- und Bildungslandschaft ist gut angebunden. Zentrale Standorte der Ludwig-Maximilians-Universität und der Technischen Universität München sowie weitere Hochschulen, Berufsschulen und Bildungseinrichtungen lassen sich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel erreichen. Dadurch bietet die Lage auch für Studierende, Berufseinsteiger und Beschäftigte im akademischen Umfeld interessante Voraussetzungen.

Für Freizeit und Erholung befinden sich mit den Isarauen, Harlaching und dem Perlacher Forst attraktive Naherholungsbereiche in gut erreichbarer Entfernung. Mit dem Pkw bestehen über den Mittleren Ring und die südlichen Ausfallstraßen zudem gute Verbindungen innerhalb Münchens sowie in das südliche Umland.

Die Kombination aus Innenstadtnähe, hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und der guten Erreichbarkeit zahlreicher Arbeits-, Bildungs- und Hochschulstandorte macht Obergiesing zu einer nachhaltig attraktiven Wohnlage. Gerade für kompakte Apartments ergibt sich daraus eine breite potenzielle Nachfrage – sowohl bei Studierenden und Berufstätigen als auch bei langfristig orientierten Mietern.

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26225081 - 81541 München – Obergiesing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com