

# Exposé

## Wohnung in München

### Attraktives Renditeobjekt - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-328225

### Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcin Brummer

Landsbergerstr. 425  
81241 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	403 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives Renditeobjekt in einer gepflegten Wohnanlage, gelegen im 4. Obergeschoss eines fünfstöckigen Gebäudes.

Die Immobilie ist aktuell für 1.200,00 € monatlich vermietet und bietet eine stabile Einkommensquelle für Kapitalanleger. Die Mietzahlungen erfolgen zuverlässig, was das Objekt zu einer interessanten Option für Investoren macht, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie sind.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem gut gepflegten Zustand und bietet eine funktionale Raumaufteilung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Wohnung verfügt zudem über einen schönen Balkon.

Insgesamt handelt es sich um eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, die sowohl durch die solide Vermietung als auch durch die attraktive Lage besticht. Die Wohnung bietet langfristiges Potenzial für Kapitalanleger, die von einer stabilen Mietrendite profitieren möchten.

Adresse:

Landsbergerstr. 425 + Duplex oben

81241 München

Mieteinnahmen:

Miete kalt: 990,00 €

Vorauszahlung Nebenkosten: 110,00 €

Duplex: 100,00 €

Miete Insgesamt: 1.200,00 €

Kaufkosten:

255.000,00 €

+ Duplex 20.000,00 €

= Gesamtpreis: 275.000,00 €

Erhaltungsrücklage WHG/GEW zum 31.12.2023

Ist-Rückstellung: 250.813,67 €

Erhaltungsrücklage Tiefgarage zum 31.12.2023

Ist-Rückstellung: 114.394,43 €

## Ausstattung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Pasing, einem begehrten Stadtteil mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In der Nähe finden sich Ärzte, gute Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte und die Pasing Arcaden. Zu den

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung zählen der Schlosspark Nymphenburg, der Hirschgarten, der Pasinger Stadtpark und das Westbad.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

