

## NEU: Kapitalanleger aufgepasst! Vermietete 2-Zi. DG-Whg, ca. 81 m<sup>2</sup>, Kamin, Dachterrasse, Maxvorstadt



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 690.000,-
Hausgeld	€ 406,-
IST Periode	JAHR

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	81 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Baujahr	1983
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Whg ist vermietet
Objekt ist vermietet	Ja

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2028-05-16
Energieverbrauchskennwert	106.3kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage, Duplex
Ausrichtung Balkon	Süden

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung bietet eine einzigartige Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und historischem Charme. Mit 2 Zimmern und 81 m² Wohnfläche bietet die Wohnung viel Platz für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung befindet sich im Herzen von München, direkt neben der historischen St. Benno Kirche. Die Lage der Wohnung ist besonders für Menschen, die gerne im Stadtzentrum wohnen möchten und das pulsierende Leben der Stadt genießen. Gleichzeitig bietet die Wohnung ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit Blick auf die Kirche. Hier können Sie die Sonnenuntergänge über München genießen oder mit Freunden und Familie unvergessliche Grillabende verbringen. Die Wohnung verfügt auch über einen Kamin, der an kalten Winterabenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, ein schönes Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung ist aktuell gut vermietet. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt € 13.740 mit erheblichem Anpassungspotenzial nach oben.

Im Preis inbegriffen ist ein TG-Stellplatz, Duplex (oben, neu in 2020) und ein Kellerabteil.

## Lage

Das St. Benno Viertel liegt nordwestlich im Stadtteil Maxvorstadt. Es beginnt westlich des Stiglmaierplatzes und wird von der Nymphenburger Straße, der Dachauer Straße und Teilen der Lazarettstraße eingefasst. Am westlichen Ende des St.-Benno-Viertels befinden sich zwischen der Lazarettstraße und der Lothstraße das Deutsche Herzzentrum München und der Campus Lothstraße der Hochschule für angewandte Wissenschaften München. Die Lothstraße und Teile der Lazarettstraße bilden die Grenze zwischen der Maxvorstadt im Osten und Neuhausen-Nymphenburg im Westen.

Die nächste U-Bahn-Station ist Maillingerstraße, die nur 5 Gehminuten von der Gaioglstr. entfernt ist. Von hier aus können Sie bequem in die Innenstadt und zu anderen wichtigen Orten in München gelangen. Hierfür können sie

auch die nahegelegene Tram und die zahlreichen Buslinien u.a. auf der Nymphenburger- oder Dachauerstr. verwenden

In der Umgebung gibt es eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten und zahlreiche Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

## Anbieter

Homes & Residences GmbH

Bergstr. 33

82152 Krailling

Zentrale

089 90 900 2636

Fax

E-Mail

[info@homes-residences.com](mailto:info@homes-residences.com)

Webseite

<https://www.homes-residences.com>





