

Investment-Perle in München Moosach: mit moderner Ausstattung und außergewöhnlicher Infrastruktur

80992 München / Moosach, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005256



Wohnfläche ca.: **27,75 m²** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



Investment-Perle in München Moosach: mit moderner Ausstattung und außergewöhnlicher Infrastruktur

Objekt ID	MM-005256
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	80992 München / Moosach Bayern
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	27,75 m ²
Nutzfläche ca.	29,98 m ²
Vermietbare Fläche ca.	27,75 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Blockheizkraftwerk
Baujahr	2014
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	30.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Nordwest, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Parkhaus, Personenaufzug, Tiefgarage
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mehrwertsteuer



Hausgeld	160 EUR
Miete pro m ²	23,24 EUR
Nettorendite (Soll)	0,29 %
Mieteinnahmen (Soll)	715,00 EUR pro Jahr
Kaufpreis	249.000 EUR



Objektbeschreibung

Ein tolles Studio für die schönste Zeit des Lebens – und eine seltene Gelegenheit für Immobilienanleger und Selbstnutzer in beliebter Studiosus3-Anlage: Ein lichtdurchflutetes Studentenapartment mit Galerie-Ebene und Balkon, gelegen im begehrten München-Moosach – mit U-Bahn-Anbindung am Haus. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Studios in effizient organisierten Anlagen für Studenten steigt – und genau hier setzt dieses ungewöhnliche Apartment an.

Für Kapitalanleger ist dieses zukunftsichere Objekt besonders attraktiv. Es wird komplett verwaltet, sodass Sie als Eigentümer keinen Aufwand haben. Mit einer Bruttorendite von ca. 3,1 % und einer Kaltmiete von 645 € bietet es zudem eine lukrative Renditechance – und das je qm Wohnfläche deutlich günstiger als vergleichbare Angebote. Der aktuelle Mieter, ein sympathischer Student, bewohnt die Wohnung seit September 2023.

Ihre Investitionschance

Das attraktive Studio eignet sich natürlich nicht nur als rentables Immobilieninvestment, sondern auch zur Eigennutzung: Wer Kinder hat, die in absehbarer Zeit in München studieren möchten, sollte sich das einladende Studio mit der besonderen Infrastruktur ebenfalls genauer ansehen.

Die Studiosus-Extras

Die Immobilie selbst beherbergt ein Fitnessstudio, einen Aufenthaltsraum für Bewohner und einen gepflegten Gemeinschaftsgarten. Supermarkt, Post und Drogeriemarkt finden Sie im Erdgeschoss des Komplexes selbst – praktischer geht es kaum.

Die energetische Ausstattung:

Das Apartment wurde 2014 zukunftsicher erbaut: Es erfüllt nicht nur den KW-70-Standard, es verfügt auch über ein mit Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk, das per Kraft-Wärme-Kopplung Wärme und Strom produziert. Die entstehende Wärme wird über Wärmetauscher dem Heizkreislauf und der Warmwasserbereitung zugeführt. Der erzeugte Strom kann direkt im Objekt verbraucht oder ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Ein zusätzlicher Gasbrennwertkessel deckt Verbrauchsspitzen ab.

Falls diese Immobilie Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht, uns anzurufen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit für eine nachhaltige Investition in Ihre Zukunft! Gerne können Sie auch auf anfrage das Objekt digital besichtigen. Sprechen Sie uns gerne an.

Ausstattung

- klassisches Echtholzparkett und Fußbodenheizung für Wohlbefinden und Wohnklima
- stilvolle Einbauküche, perfekt integriert
- hochwertiges Bad mit Duschtrennung und Marken-Produkten



- erhöhter Schallschutz, Kunststofffenster mit 3-Fachverglasung
- elektrische Jalousien
- Waschmaschinenräume auf jeder Etage
- Gemeinschaftsgarten
- Fitnessstudio
- Aufzug
- Baujahr 2014
- 360-Grad-Service mit einer Hausverwaltung direkt im Haus
- Kaltmiete Wohnung 645 €; TG-Stellplatz 70€
- Bruttorendite ca. 3,1 %
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.2022: 328.477,47 €

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.07.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2014
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	50,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Die Lage

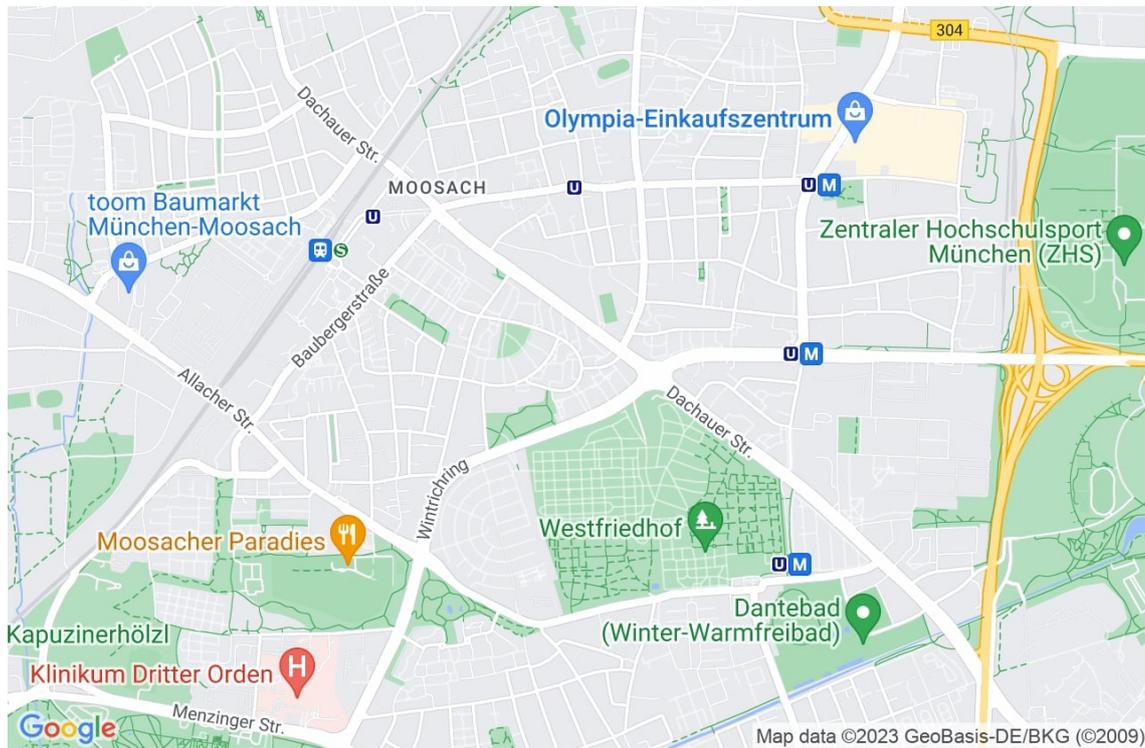
Das Studiosus3-Apartment liegt mit nur 10-15 Minuten Entfernung zur Universität ideal für Studenten. Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss bringen alle Dinge des täglichen Bedarfs mit Supermarkt, Drogerie und Poststation in luxuriöse Nähe. Neben den Geschäften des täglichen Bedarfs befindet sich auch eine U-Bahn-Haltestelle direkt am Objekt. Schneller und unkomplizierter kann man weder Uni noch Innenstadt erreichen.

Der Stadtteil Moosach ist bekannt für seine Vielfältigkeit und die Nähe zum Stadtzentrum. Am Bunzlauerplatz finden Studenten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das nahe Olympia-Einkaufszentrum bietet eine abwechslungsreiche Auswahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. Der St.-Martins-Platz ist Schauplatz für kulturelle Veranstaltungen, während Grünanlagen wie Olympiapark, Nymphenburger Schlosspark und Allacher Forst in der Nähe zu Aktivitäten vom entspannten Spaziergang bis zur stärkenden Joggingrunde einladen. Moosach vereint urbanes Leben mit viel Natur.

Die Verkehrsanbindung

Studiosus3 könnte gar nicht unmittelbarer an die neue U- und S-Bahnstation Moosach angebunden sein: Im Südwesten des Grundstücks befindet sich der Aufzug, der direkt auf den Bahnsteig der U3 führt. Daneben führt eine Rolltreppe zum unterirdischen U- und S-Bahn-Geschoss. Die ebenfalls neu errichteten Haltestellen für Bus und Straßenbahn, letztere mit einer modernen Flüstergleisanlage ausgestattet, liegen ca. 50 m entfernt. Am Memminger Platz stehen in der neuen öffentlichen ParkRide-Tiefgarage 282 Stellplätze in rund 100 Metern Entfernung zur Verfügung.







Investment-Perle in München Moosach: mit mod



Eingangsbereich mit integrierter Küche



Entspannt studieren



Schlafgalerie



Schlafgalerie mit Weitblick



Wohnbereich von oben





Badezimmer



Dusche



Eingangsbereich



Loggia



StudioSUS



Gemeinschaftsgarten





Mitten im Grünen



Gemeinschaftsterrasse



Fitnessraum



Fit halten im Fitnessstudio



Flur



Gepflegtes Treppenhaus





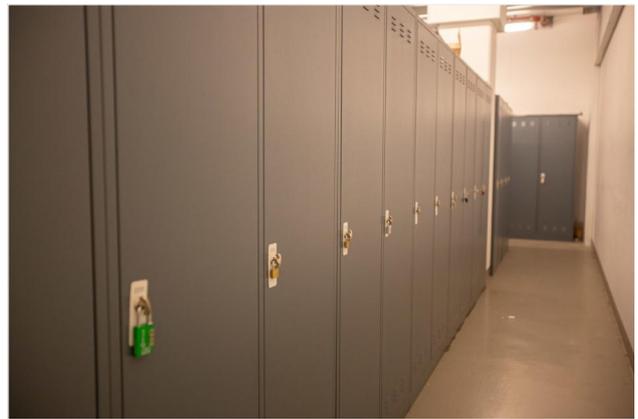
Aufzug



Alles im Haus



Vom Bäcker bis zum Friseur alles da!



Extra Raum



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgaragenstellplatz

