Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR
Scout-ID:	168136448

HABITANDO IMMOBILIEN
BY ANDREAS SCHREINER

Ihr Ansprechpartner:
Andreas Schreiner Immobilien
Herr Andreas Schreiner
E-Mail: andreas.schreiner@habitando.de
Tel: +49 89 45352410
Mobil: +49 174 3351714
Fax: +49 89 45352411
Web: http://www.habitando.de

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	423,00 m²
Nutzfläche ca.:	220,00 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	10
Badezimmer:	6
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1995
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	104,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1995
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	6

Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	6.780,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	150.000,00 EUR

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1995 ist eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf Stabilität, Qualität und nachhaltige Rendite legen.

Die stets voll vermietete Immobilie umfasst insgesamt sechs Wohnungen, die sich durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und einen hervorragenden Pflegezustand auszeichnen.
Vier großzügige 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 64 m² (2 davon im EG mit Garten).
Zwei kompaktere Einheiten mit ca. 40 m² und 46 m² (beide mit Dachterrassen).

Alle Wohnungen überzeugen durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine optimale Zugänglichkeit. Große Fensterflächen sorgen in sämtlichen Einheiten für ein freundliches, offenes Raumgefühl.
Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig und gepflegt: Edle Parkettböden in den Wohnbereichen sowie zeitlose Fliesen in Küchen und Bädern schaffen eine harmonische Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die Wohnungen verfügen jeweils über gut geschnittene Wohn- und Essbereiche, gemütliche Schlafzimmer und voll ausgestattete Küchen mit allen gängigen Elektrogeräten. Die Badezimmer (Wannenbäder) sind modern in grau-weiß gefliest.
Besonders hervorzuheben sind die Balkone/Dachterrassen, die den Wohnraum nach außen erweitern. Sie ermöglichen einen angenehmen Blick in den ruhigen, rückwärtigen Garten. Im EG/1. OG ergänzen charmante Wintergärten das Konzept.
Im UG befinden sich darüber hinaus die Tiefgarage (6 TG Einzelstellplätze), Waschküche, Kellerabteile und Fahrradraum.
Ein weiterer entscheidender Vorteil dieser Immobilie ist die ausgesprochen angenehme und zuverlässige Mieterschaft. Die Mietverhältnisse sind stabil, die Wohnungen marktgerecht und attraktiv vermietet – eine ideale Grundlage für eine nachhaltig starke Rendite.
Die gesamte Anlage wird kontinuierlich gepflegt und professionell betreut. Ein engagierter Hausmeisterservice sorgt für Ordnung und Werterhalt, sodass sich die Immobilie heute wie auch perspektivisch in einem Top-Zustand präsentiert.

Ausstattung:

In jeder Wohnung: Echtholzparkett, Fliesenböden und geflieste Wände im Sanitärbereich, vollausgestattete Einbauküche, doppeltverglaste Fenster mit Rollläden, Gegensprechanlage/Türöffner.

Lage:

Aubing liegt im schönen Münchner Westen. Umrahmt von ausgedehnten Grün-, Wald- und landwirtschaftlichen Flächen, die zusammen mit der Aubinger Lohe und dem Erholungsgebiet Langwieder See eine wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktion für den gesamten Stadtteil erfüllen.
Kindergärten und Schulen sowie alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Stadtzentrum ist mit der nahe gelegenen S-Bahn in 15 Min. bequem und direkt erreichbar. Ein Bus startet in fußläufiger Umgebung. Die Autobahnen A96 unnd A99 sind mit dem Auto 5 Min. entfernt.

unnd A99 sind mit dem Auto 5 Min. entfernt.

Sonstiges:

Die Immobilie wird provisionsfrei angeboten. Keine Makleranfragen erwünscht. Diese werden sofort gemeldet.

Das Haus ist bereits gemäß WEG in 6 Einheiten (6 Wohnungen mit je einem TG-Platz) aufgeteilt.

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich der sechs Parkflächen in der Tiefgarage (€ 150.000,-). Sämtliche Unterlagen (z.B. Pläne, GB Auszüge, Abrechnungen, Steuer etc.) können nach qualifizierter Anfrage bereitgestellt werden.

Einige der Bilder wurden mit KI bearbeitet.



Hausansicht KI optimiert

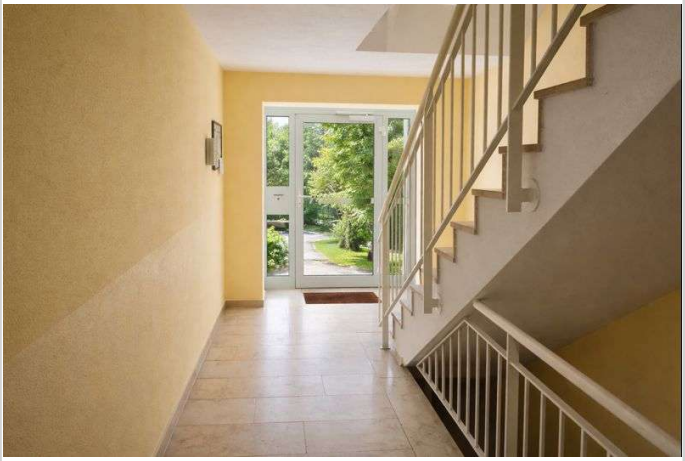
Powered by ImmobilienScout24

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen

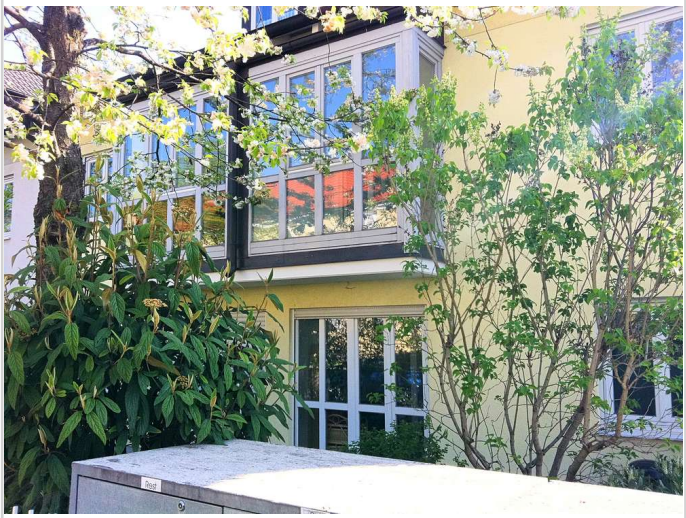


Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Treppenhaus KI optimiert



Ansicht Strasse KI optimiert



Ausblick KI optimiert



Schlafzimmer KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Wohnzimmer KI optimiert



Wintergarten KI optimiert



Küche KI optimiert



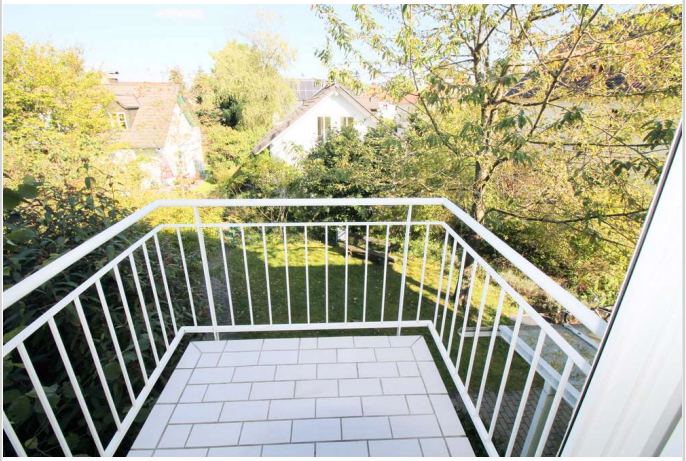
Bad KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Balkon KI optimiert



Wohnzimmer KI optimiert



Bad KI optimiert



Küche KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Wohnzimmer KI optimiert



Wohnzimmer KI optimiert



Wohnzimmer KI optimiert



Schlafnische KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

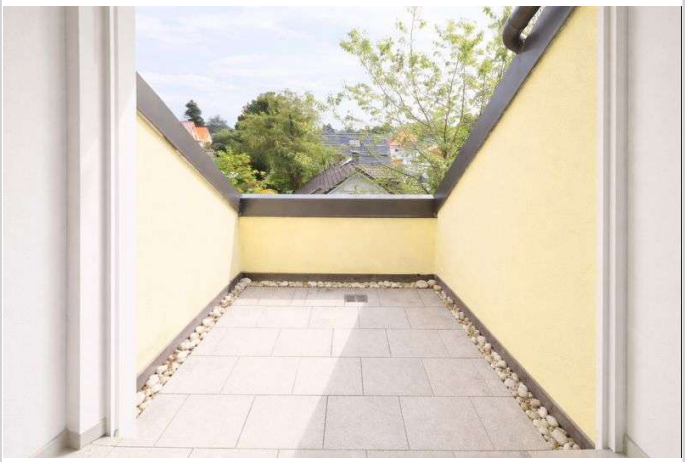
Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Schlafzimmer KI optimiert



Eingangsbereich KI optimiert



Dachterrasse KI optimiert



Küche KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Bad KI optimiert



Austritt Dachterrasse KI optim



Wohnzimmer KI optimiert



Wohn-Schlafzimmer KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Küche KI optimiert



Wohn-Schlafzimmer KI optimiert



Garten KI optimiert



Tiefgarage KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen

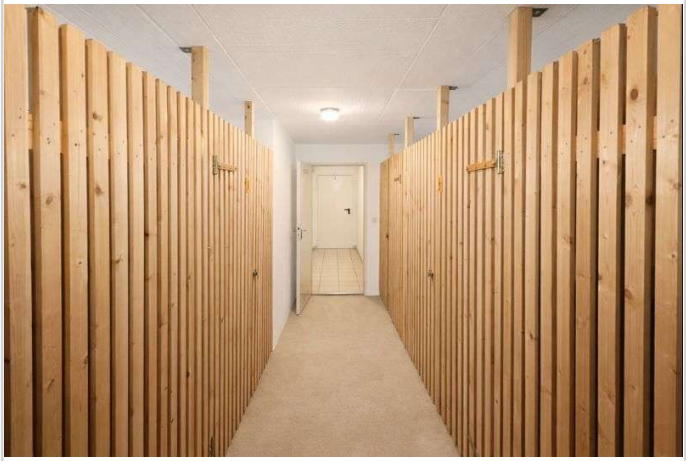


Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR



Waschküche KI optimiert



Kellerabteile KI optimiert



Brennwertheizung KI optimiert

Provisionsfrei: Sehr gepflegtes MFH im Münchner Westen



Limesstr. 55
81243 München

Zimmer:	10,00
Wohnfläche ca.:	343,00 m²
Kaufpreis:	2.200.000,00 EUR

