

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing



Johann-Fichte-Straße 11
80805 München

Zimmer: 1,50
Wohnfläche ca.: 39,41 m²
Kaufpreis: 340.000,00 EUR

Scout-ID: 155525546



Ihr Ansprechpartner:

Südhausbau Verwaltung GmbH & Co. KG
Herr Thomas Mantinger
E-Mail: mantinger@suedhausbau.de
Tel: +49 89 27274408
Mobil: +49 176 12727454

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	9
Etagenanzahl:	14
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Denkmalschutzobjekt:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1
Stufenloser Zugang:	Ja

Hausgeld:	273,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	990,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	15.000,00 EUR
Provision für Käufer:	2,98%

2,98 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing



Johann-Fichte-Straße 11

80805 München

Zimmer:	1,50
Wohnfläche ca.:	39,41 m ²
Kaufpreis:	340.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das denkmalgeschützte Wohngebäude in der Johann-Fichte-Straße 11, erbaut im Jahr 1970, repräsentiert die markante Architektur der damaligen Zeit und ist ein eindrucksvolles Beispiel futuristischer Betonbauweise, wie sie für das moderne Schwabing typisch ist. Mit seinen 14 Stockwerken erhebt sich das Gebäude über die umliegende Bebauung und bietet von der Dachterrasse mit dem indoor Pool und Sauna eine einzigartige Sicht über München. Der großzügig angelegte, barrierefreie Eingangsbereich sowie der stufenlose Zugang durch zwei Aufzüge bieten Komfort und hohen Wohnstandard für alle Generationen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Heizung, die zuverlässig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein weiterer Vorteil ist die integrierte Tiefgarage, die direkt an das Gebäude angeschlossen ist und über einen eigenen Stellplatz verfügt. Das renommierte Tantris-Restaurant befindet sich direkt nebenan und bietet kulinarische Spitzenqualität, während das beliebte Ungererbad in unmittelbarer Nähe Gelegenheit zur Freizeitgestaltung bietet.

Ausstattung:

Die angebotene Wohnung wurde im Jahr 2005 modernisiert. Dabei wurde die Küche neu eingebaut und der Laminatboden erneuert.

Im vergangenen Jahr begann eine umfangreiche Fassadensanierung am Gebäude, die in den nächsten Wochen abgeschlossen sein wird.

Die Wohnung befindet sich im 9. Obergeschoss und bietet eine beeindruckende Aussicht. Seit 2016 ist die Wohnung vermietet, ohne dass in dieser Zeit eine Mieterhöhung vorgenommen wurde. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 950 € für die Wohnung, hinzu kommen 40 € für den dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz.

Ein besonderes Highlight des Gebäudes ist der Gemeinschaftspool und die Sauna im letzten Stockwerk.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihren optimal durchdachten Grundriss. Die gut geplante Raumaufteilung ermöglicht eine ideale Nutzung des verfügbaren Platzes und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Lage:

Die Johann-Fichte-Straße 11 in München bietet eine hervorragende Lage mit zahlreichen Annehmlichkeiten in der Umgebung. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich das Ungererbad, ein beliebtes Freizeitbad, und das renommierte Restaurant Tantris, bekannt für seine exzellente Gourmetküche. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Englischen Garten, einer der größten Stadtparks der Welt, der hervorragende Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die U-Bahn-Stationen „Ungererstraße“ (U6) sind in etwa 6 Minuten erreichbar, sodass man in nur 15 Minuten das Stadtzentrum erreicht. Diese Lage vereint das urbane Leben in Schwabing mit einer hohen Lebensqualität, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer attraktiven Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch

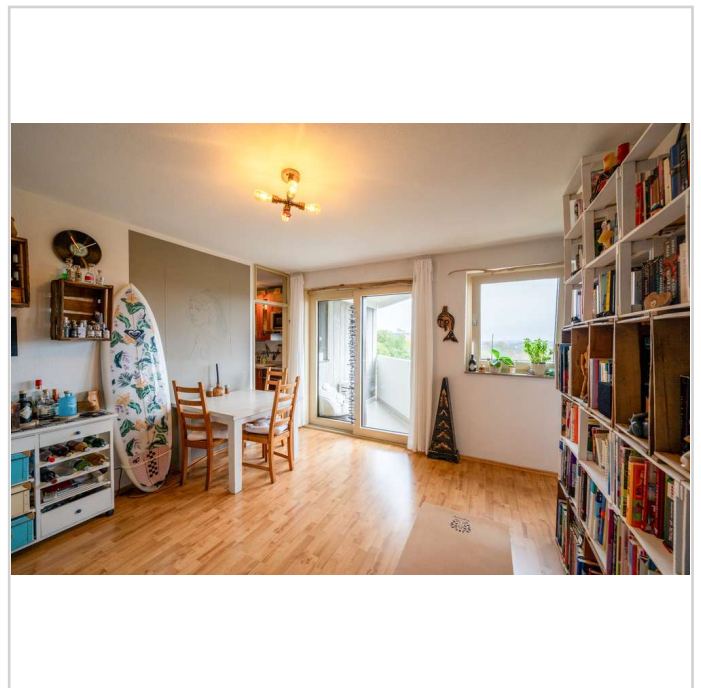
attraktiven Nachbarschaft, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Sonstiges:

Jahresabrechnung Wohnung 2022:
- umlegbare Kosten: ca. 237 € pro Monat
- nicht umlegbare Kosten: ca. 111 € pro Monat

Hausgeld Wohnung aktuell: 273 € pro Monat

Rücklagen zum letzten Abrechnungsstichtag 31.12.2022: ca. 380.000 €, anteilig an der Wohnung: 3.380 €



Wohnzimmer

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing



Johann-Fichte-Straße 11
80805 München

Zimmer: 1,50
Wohnfläche ca.: 39,41 m²
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



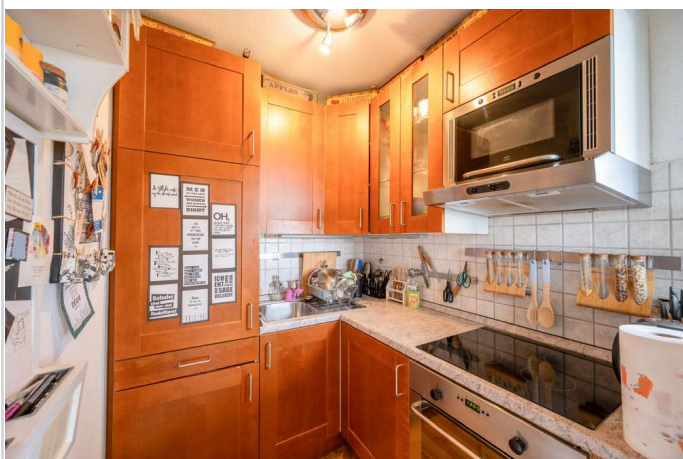
Flur

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing



Johann-Fichte-Straße 11
80805 München

Zimmer: 1,50
Wohnfläche ca.: 39,41 m²
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Küche



Badezimmer



Balkon



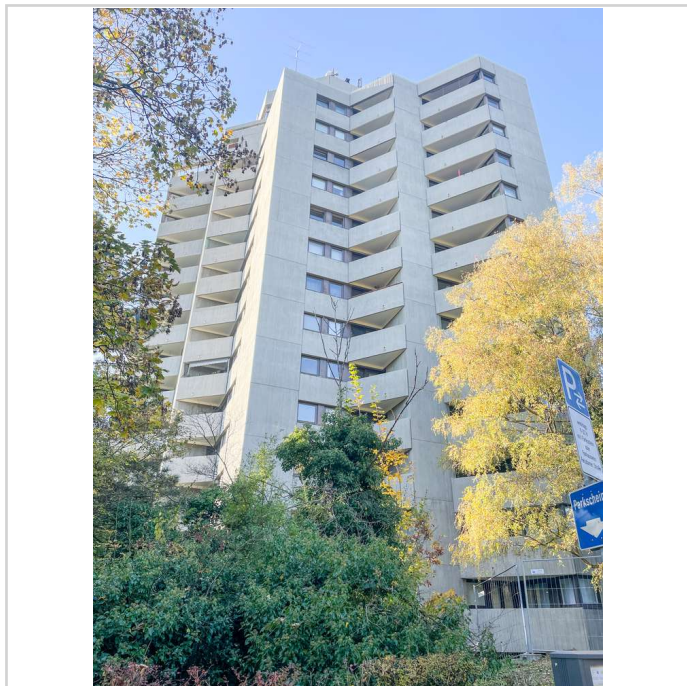
Ausblick

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing

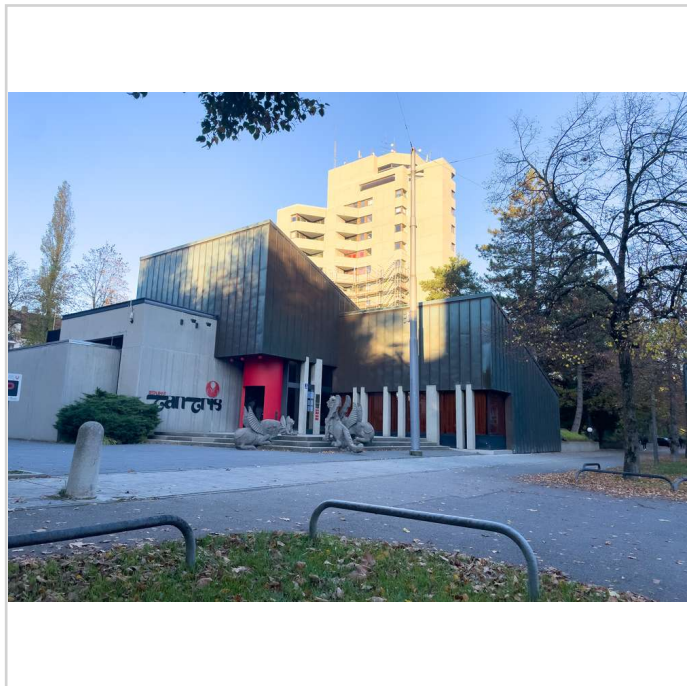


Johann-Fichte-Straße 11
80805 München

Zimmer: 1,50
Wohnfläche ca.: 39,41 m²
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Hausansicht



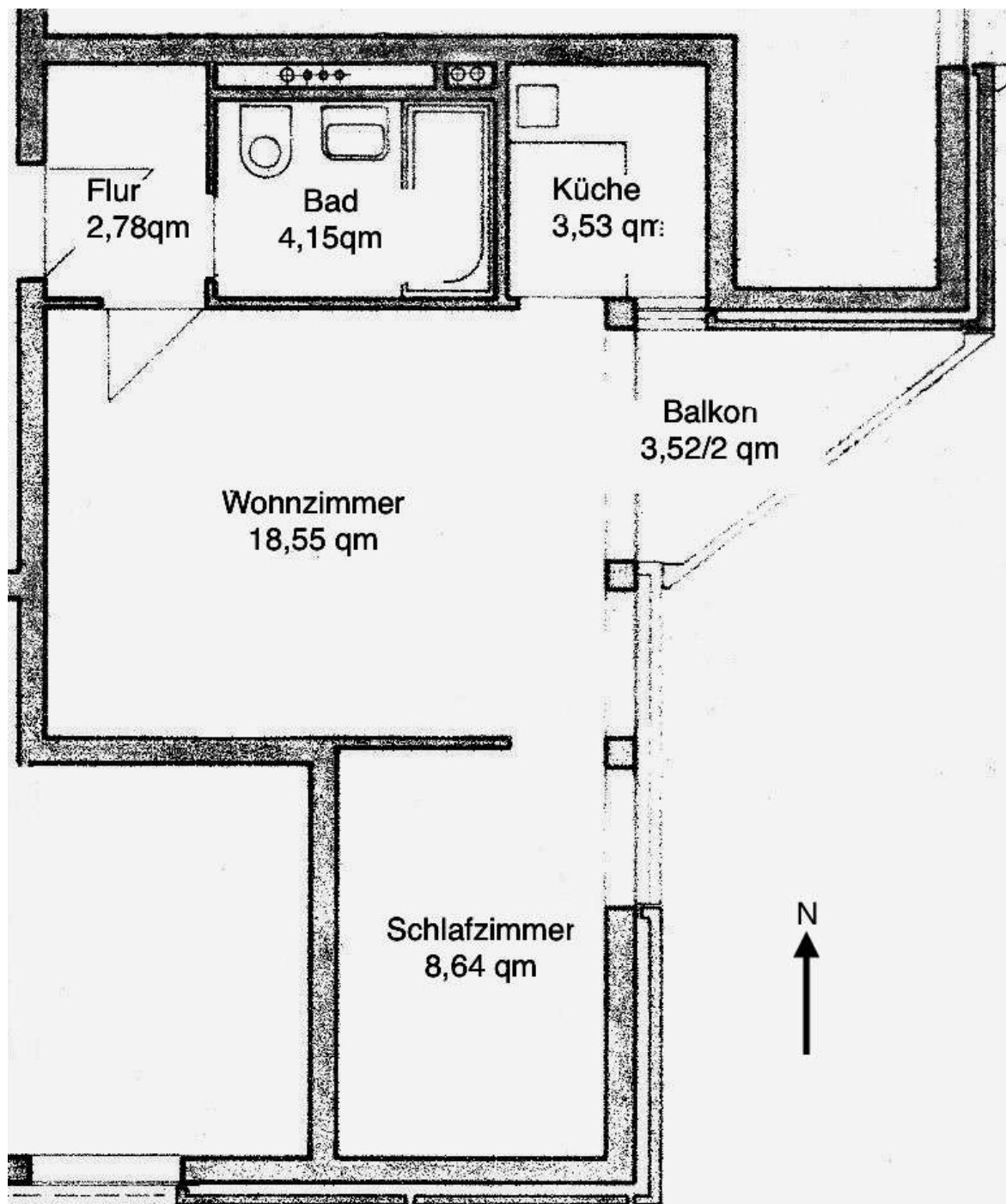
Umgebung

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing



Johann-Fichte-Straße 11
80805 München

Zimmer: 1,50
Wohnfläche ca.: 39,41 m²
Kaufpreis: 340.000,00 EUR



Grundriss

Kapitalanlage oder Eigenheim: Modernisierte Wohnung mit Blick über Schwabing



Johann-Fichte-Straße 11

80805 München

Zimmer: 1,50
Wohnfläche ca.: 39,41 m²
Kaufpreis: 340.000,00 EUR

