

**GENERALSANIERTES
ALTBAUJUWEL IN BESTLAGE
MAXVORSTADT – 3 ZIMMER |
KAPITALANLAGE**

Objekt: Winzererstr. 24/3 Li • Winzererstr. 24 • 80797 München
744.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	Winzererstr. 24/3 Li
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 76 m ²
Nutzfläche	ca. 3 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Winzererstr.
Hausnummer	24
PLZ	80797
Ort	München
Etage	1
Kaufpreis	744.000,00 €
Außen-Provision	1,5 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt.
Hausgeld	300,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	1905
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	60,19 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	B



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und zentralsten Wohnlagen Münchens – mitten in der Maxvorstadt. Der Stadtteil ist geprägt von einem lebendigen Mix aus Studierenden, jungen Familien, Kreativen, Künstlern und erfolgreichen Unternehmern. Diese Vielfalt verleiht der Maxvorstadt seit Jahren ihren besonderen Charme und macht sie zu einer der gefragtesten Wohnadressen der Stadt.

In genau dieser urbanen und gleichzeitig angenehm ruhigen Umgebung befindet sich die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung – eingebettet in ein gepflegtes, repräsentatives Altbauensemble aus dem Jahr 1905. Das Gebäude wurde im Jahr 2012 umfassend generalsaniert: Die Fassade erhielt ein modernes Wärmedämmverbundsystem, das Dach und die Heizungsanlage wurden komplett erneuert, ein Aufzug eingebaut und großzügige Balkone hinzugefügt. So verbindet das Haus den klassischen Altbau-Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung selbst besticht durch ihren durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und ihre hochwertige Ausstrahlung. Stilvolle Altbaudetails wie hohe Decken, große Fensterflächen und eine klare Raumstruktur schaffen ein elegantes Wohngefühl. Die Einheit ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive und planbarer Einnahmestruktur in bester Lage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieser besonderen Altbauwohnung in der Maxvorstadt überzeugen – und erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau.

WICHTIG:

Besonders hervorzuheben ist die Mietentwicklung: Bereits ab Juni 2026 erfolgt eine planmäßige Mieterhöhung, die anschließend im Zwei-Jahres-Rhythmus fortgeführt wird. Ab dem Jahr 2032 besteht dann die Möglichkeit, die Miete im Rahmen einer regulären Anpassung nach Mietspiegel nochmals um bis zu 15 % anzuheben.

Ausstattungsbeschreibung

Schon beim Betreten der Wohnung, die Sie bequem mit dem im Jahr 2012 neu eingebauten Aufzug erreichen, überzeugt das stilvolle Wohnumbiente. Die klassisch-moderne Ausstattung, der durchdachte Grundriss und die großzügige Raumwirkung verleihen der Wohnung eine besondere Ausstrahlung.

Die ca. 79 m² (Wohn-Nutzfläche) Wohnfläche verteilen sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein



ruhiges Schlafzimmer, eine einladende Wohnküche, ein elegantes Tageslichtbad sowie eine praktische Abstellkammer. Alle Wohn- und Schlafräume sind durchgehend mit dem originalen Parkettboden ausgestattet und vermitteln ein durchgängig hochwertiges Wohngefühl.

Ein freundliches Entrée empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die geräumige Wohnküche ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet – von hier gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon. Genießen Sie entspannte Stunden mit Blick über die Dächer der Münchener Innenstadt – in absoluter Ruhe mitten in der Stadt.

Das Badezimmer ist mit Carrara-Marmor klassisch-elegant gestaltet und bietet neben einem Fenster auch eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC. Die angrenzende Abstellkammer sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.

Energiewerte

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Endenergieverbrauch: 60,19 kWh

Ausstellungsdatum: 13.11.2025

Gültig bis 12.11.2035

Ausstattungsmerkmale

Alle Highlights auf einen Blick

- * Repräsentatives Altbauensemble von 1905 in bester Lage der Maxvorstadt
- * Generalsanierung 2012: Neues Dach, Fassadendämmung (Wärmeverbundsystem), neue Fenster, moderne
- Heizungsanlage, Anbau großzügiger Balkone
- * Ruhig gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss
- * Ca. 79 m² Wohn- und Nutzfläche
- * Verkehrsberuhigte Straße mit grünem, ruhigem Innenhof
- * Originaler Parkettboden in Wohn- und Schlafbereichen
- * Klassisch weiße Altbau-Innentüren
- * Südost-Balkon zum Innenhof mit ca. 7 m² – ideal zum Frühstücken & Entspannen
- * Helle Wohnräume: Wohnzimmer und Schlafzimmer mit West-Ausrichtung
- * Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang, voll ausgestattet (inkl. E-Geräte), Ausrichtung Süd/Ost
- * Elegantes Tageslichtbad mit Carrara-Marmor, Badewanne & separater Dusche



* Separates trockenes Kellerabteil

* Derzeit vermiert: Nettokaltmiete 1.200€ / Monat

Staffelmietvertrag mit Erhöhungen: nächste Anpassung im Jahr 06- 2026, weitere folgen vertraglich

geregelt- ideal für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive und planbarer Einnahmestruktur

*** Hohe Wertstabilität durch Lage, Zustand und klassische Architektur***

Wir möchten darauf hinweisen, dass, sofern die aktuelle Mieterin das Mietverhältnis nicht vorzeitig beendet, ein Kündigungsschutz von 10 Jahren besteht

Wenn wir Ihr Interesse für diese besondere 3-Zimmer Wohnung mit Flair in der Maxvorstadt geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne per E-Mail unter:

info@immo-mac.de

Mit herzlichen Grüßen,

Ihr Immo-Mac-Team

Lage

Die Wohnungen befinden sich in begehrter Stadtlage München-Maxvorstadt.

Ein edles Wohnfeeling inmitten architektonischer Denkmäler, Galerien, Museen und Universitäten mit einem erlesenen Hauch von Kunst, Kultur und kosmopolitischem Flair zeichnen die Lage aus! Das Objekt befindet sich in einer Verkehrsberuhigten Straße. Die hervorragende Infrastruktur dieser exponierten Lage unterstreicht die Attraktivität dieses Objektes in ganz besonderer Weise.

Nur ein Katzensprung ist es über den weltbekannten Königsplatz zu den schönsten Plätzen der Stadt München sowie zum

beliebten Viktualienmarkt. Der Englische Garten, die berühmte beliebten Viktualienmarkt. Der Englische Garten, die berühmte Flaniermeile Leopoldstrasse und der Odeonsplatz sind zu Fuß oder bequem auf den Fahrradwegen zu erreichen. MVGVerbindung: U-Bahn-Linie 1 und 2 in wenigen Gehminuten erreichbar.

Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, ein Gemüseladen, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte und Kliniken sowie Restaurants, Cafés und ein großes Kino sowie alle öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Hinweise

Haftung: Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer oder aus öffentlich zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Flächen, Mieteinnahmen, Betriebskosten, Renditeberechnungen und wirtschaftliche Prognosen sind unverbindliche Circa-Angaben und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrages.



Wohnzimmer



Schlafzimmer



DSC00226-Verbessert-RR



Wohnküche



Wohnküche



Wohnküche



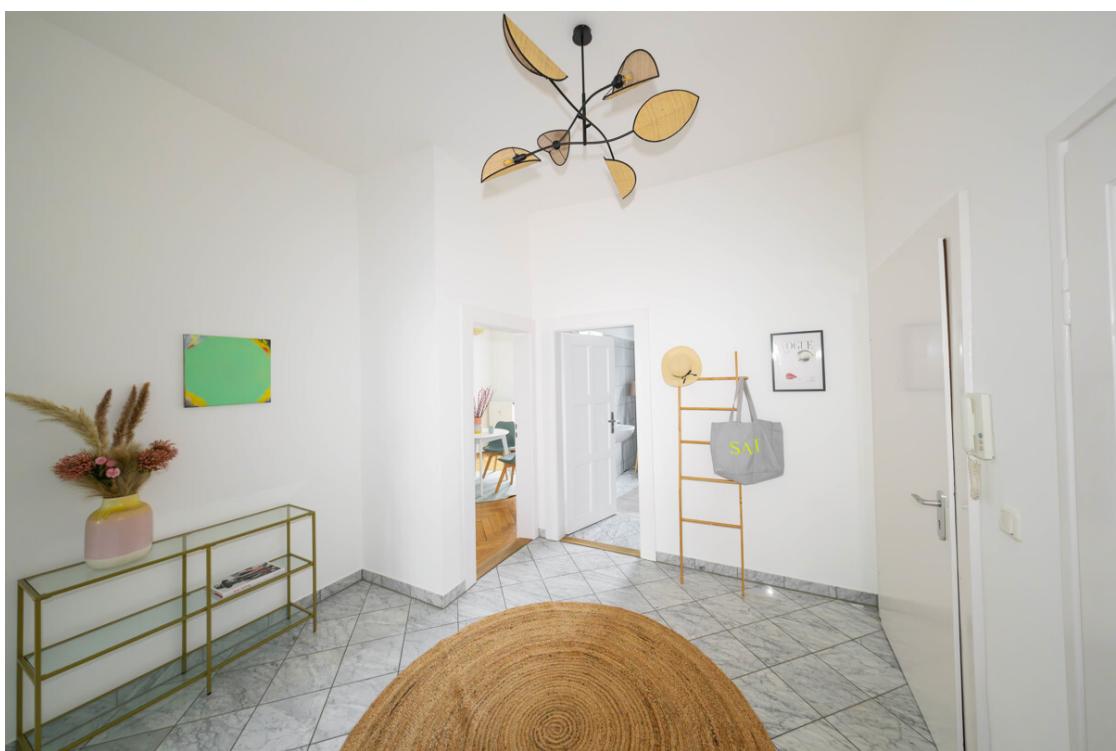
Wohnküche



Einbauküche



Sonnenbalkon



Entrée



Entrée



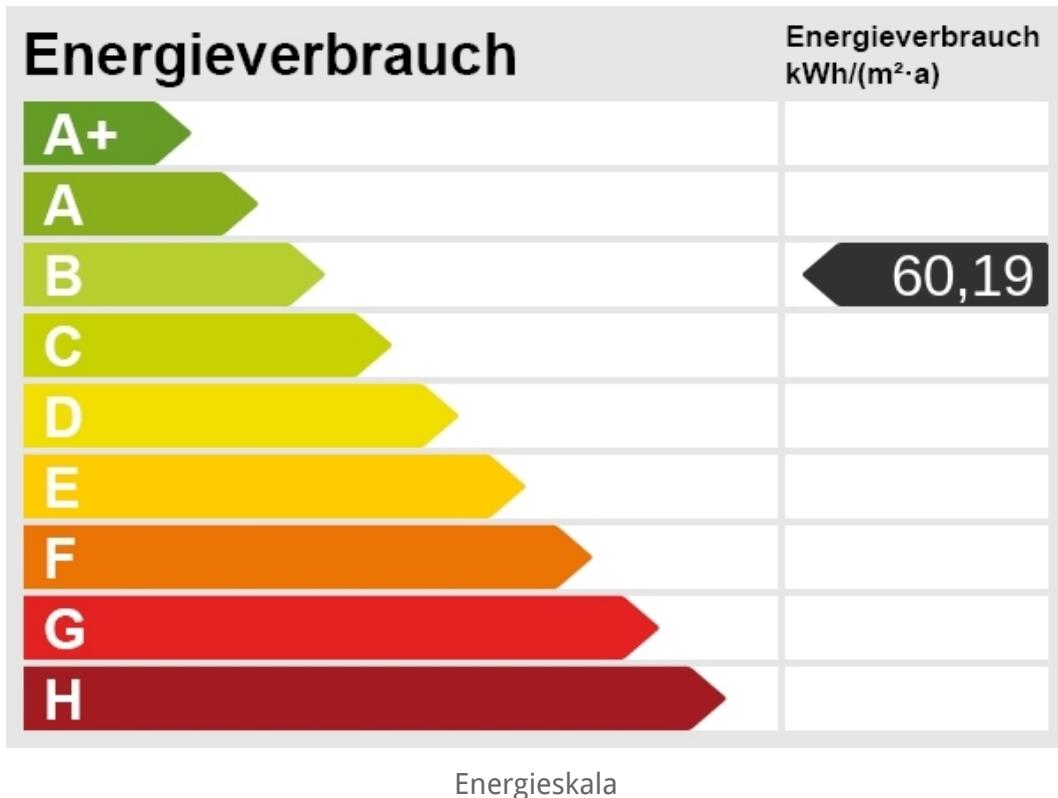
Badezimmer



Badezimmer



Herrlicher Altbau



Grundriss



Grundriss



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34
Mobil: 00491733626890

E-Mail: info@immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.