NYMPHENBURGER 124-WOHNEN IN MÜNCHNER BESTLAGE! ATTRAKTIVES UND STILVOLLES 2-ZIMMER NEUBAUWOHNUNG

Objekt: NYB 124 • Nymphenburger Str. 124 a • 80636 München
710.000,00 €



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Daten im Überblick

ImmoNr	NYB 124
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Etagenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 45.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 52 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	80636
Ort	München
Kaufpreis	710.000,00 €
Außen-Provision	1,5 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt.
Hausgeld	227,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	35,9 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch	51,3 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieeffizienzklasse	A

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Objektbeschreibung

Einzigartig und faszinierend zugleich präsentiert sich dieses glamouröse Citydomizil in begehrter Toplage München-Maxvorstadt!

Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten und Innenausstattern wurde durch die Planung und Ausführung der Bayerischen Hausbau in der Nymphenburger Str. 124, ein attraktives Wohnensemble errichtet, das höchstmöglichen Standard an Lebensqualität und Lifestyle erfüllt.

Die moderne Architektur mit einer markanten Fassade aus warmen beigetönen sowie die getönten Glasbrüstungen, sind harmonisch abgestimmt und versprühen zweifellos urbane Eleganz und ein exquisites Wohngefühl.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, hellen Räumen und stilvollen Details bei der Innenausstattung lassen diese 2-Zimmer-Citywohnung zu einem besonderen Wohnerlebnis werden.

Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme der Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin auf sich wirken!

Ausstattungsbeschreibung

Entdecken Sie eine Immobilie der Extraklasse, die modernes Design und durchdachte Funktionalität vereint. Die Fassade besticht durch eine stilvolle Gestaltung, während die bodentiefen Fensterfronten nicht nur ein beeindruckendes Lichtspiel bieten, sondern von dem charmanten französischen Balkon einen atemberaubenden Blick auf die Nymphenburger Straße freigeben.

Mit einer großzügigen Raumhöhe von ca. 2,60 m vermitteln die Wohnräume ein Gefühl von Weitläufigkeit und sind mit hochwertigem Parkettboden sowie farblich abgestimmten Sockelleisten veredelt. Die individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für angenehme Wärme.

Der zentrale Mittelpunkt dieser Wohnung ist der geräumige Wohn- und Essbereich, welcher mit einer modernen, offenen und voll ausgestatteten Designer-Einbauküche in elegantem Weiß überzeugt. Großflächige Fenster mit außenliegendem Sonnen- und Sichtschutz erhellen den Raum auf natürliche Weise.

Das Badezimmer ist mit großformatigen Feinsteinfliesen ausgestattet und bietet formschöne Sanitäranlagen, einen eleganten Kristallglasspiegel, verchromte Armaturen und einen

Waschmaschinenanschluss. Der weiße Handtuchheizkörper verleiht dem Raum zusätzliche Behaglichkeit.

Der einladende Eingangsbereich bietet mit einem maßgefertigten weißen Einbauschrank ausreichend Platz für Ihre Garderobe und persönlichen Dinge.

Zusätzlich bietet dieser Neubau moderne Annehmlichkeiten wie eine umfassende LAN-Verkabelung im gesamten Wohnbereich sowie ein abgeschlossenes Kellerabteil.

Genießen Sie das Leben in diesem Neubauensemble, das durch seine moderne Architektur und das stilvolle Interieur besticht.

Energiewerte:

Baujahr: 2014
Zustand: Neuwertig
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf: 35,90 kWh/(m^2a)
Endenergieverbrauch: 51,30 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger: KWK fossil
Energieeffizienzklasse: A
Warmwasser enthalten: ja

Energieausweis gültig bis
26.06.2034

Ausstattungsmerkmale

Attraktive Kapitalanlage mit gesicherter Mieteinnahme:

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2025 zuverlässig an eine sehr angenehme und ordentliche Mieterin vermietet. Für Kapitalanleger bedeutet dies: sofortige, gesicherte Einnahmen ab dem ersten Tag – ohne Vermietungsaufwand oder Leerstandsrisiko.

Die monatlichen Mieteinnahmen stellen sich wie folgt dar:
1.335,00 € Kaltmiete
275,00 € Tiefgaragen-Stellplatz
200,00 € Nebenkosten
= 1.810,00 € Gesamtmiete pro Monat

Besonders attraktiv ist die zusätzliche Einnahme durch den separat vermieteten Tiefgaragen-Stellplatz, der die Rendite nachhaltig stärkt und die Vermietbarkeit langfristig absichert.

Diese Immobilie überzeugt somit durch:
- Bestehendes, stabiles Mietverhältnis
- Attraktive monatliche Einnahmen
- Sofortiger Cashflow
- Keine Anlaufzeit oder Neuvermietungsrisiken

Eine ideale Gelegenheit für Anleger, die Wert auf Planbarkeit, Sicherheit und nachhaltige Rendite legen.

Wenn wir Ihr Interesse für dieses exklusive Neubauensemble geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

Lage

Heißgeliebt und als attraktive Standortwahl von den Münchner Wohnungssuchenden hochgeschätzt wird dieses Stadtviertel voller repräsentativer Altbauten und herrschaftlichen Villen aus der Gründerzeit wegen seiner Nähe zur Münchner Innenstadt.

Herausragende teilweise denkmalgeschützte Fassaden mit reichem Stuckdekor aus dem Neubarock, der Neurenaissance oder dem Jugendstil bestimmen das exquisite Stadtbild. Aber auch charmante kulinarische Highlights erwecken unwiderstehliche Verlockungen. Hier rund um die Münchner Sehenswürdigkeiten spielt sich auch das kulinarische Leben der Stadt ab mit seinen zahlreichen charmanten Cafés und Restaurants.

Hochkarätige Modegeschäfte säumen das Straßenbild. Das Flanierviertel an der Museumsmeile beeindruckt Alt und Jung. Damals wie auch heute noch wohnen hier zwischen Galerien, Theater, Bildungs- und Kulturstätten Künstler und Intellektuelle wie auch Geschäftsleute.

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: zum beliebten Viktualienmarkt, zum Englischen Garten, zur berühmten Flaniermeile Leopoldstraße oder zum Odeonsplatz.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

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.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Ess- und Wohnbereich



Ess- und Wohnbereich

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Ess- und Wohnbereich



Offene Küche

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Offene Küche



Entrée

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Entrée



Schlafzimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Schlafzimmer



Badezimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Badezimmer



Badezimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Austritt



Austritt

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Bodentiefe Fenster



Elegantes Treppenhaus

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Elegantes Treppenhaus



Eingangsbereich

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Hausfassade



Hausfassade

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Hausfassade



Hausfassade

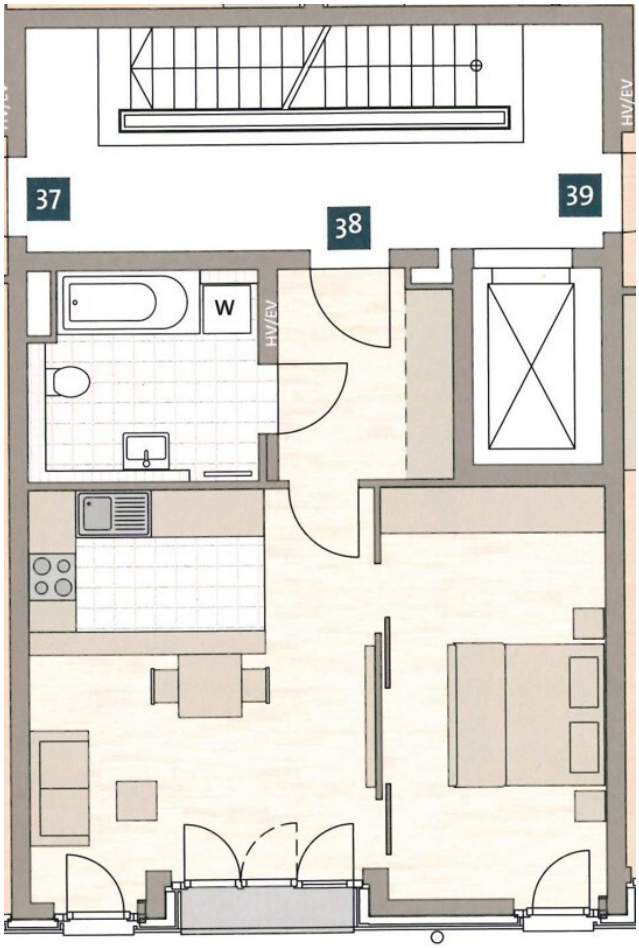
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Hausfassade

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Grundriss



2-Zimmer-Wohnung Haus 2, Wohnung 38, 1. OG	
Wohnen/Essen	18,42 m²
Schlafen	15,18 m²
Küche	4,05 m²
Bad	7,57 m²
Diele	4,37 m²
Abstellfläche	1,46 m²
Austritt (1,10 m²)	0,55 m²
Wohnfläche gesamt	**51,60 m²**

Grundriss

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de