

# INVESTIEREN IN MÜNCHENS PREMIUMLAGE – GENERALSANIERTE 3-ZIMMER-WOHNUNG IN DER MAXVORSTADT

Objekt: Winzerer • Winzererstr. 00 • 80797 München  
739.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	Winzerer
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Winzererstr.
Hausnummer	00
PLZ	80797
Ort	München
Kaufpreis	739.000,00 €
Außen-Provision	1,5 % Käuferprovision zzgl. 19 % gesetzl. MwSt.
Hausgeld	300,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1905
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	60,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	B



## Objektbeschreibung

Exklusive Kapitalanlage in Bestlage Maxvorstadt – Generalsaniertes Altbaujuwel mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial

Mitten in einer der begehrtesten und wertstabilsten Wohnlagen Münchens, der renommierten Maxvorstadt, befindet sich diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung in einem repräsentativen Altbauensemble aus dem Jahr 1905. Die Kombination aus historischer Architektur, erstklassiger Innenstadtlage und nachhaltigem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Kapitalanleger.

Die Maxvorstadt zählt seit Jahren zu den gefragtesten Stadtteilen Münchens und profitiert von einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum. Universitäten, renommierte Bildungseinrichtungen, Museen, Galerien, zahlreiche Arbeitgeber sowie eine hervorragende Infrastruktur sorgen für eine außergewöhnliche Vermietbarkeit und langfristige Wertbeständigkeit.

Das Gebäude wurde im Jahr 2012 umfassend generalsaniert und vereint seitdem den besonderen Charme eines klassischen Münchner Altbaus mit den Vorzügen modernen Wohnens. Der unverwechselbare Altbaucharme des Hauses blieb im Rahmen der Generalsanierung vollständig erhalten und wird heute durch eine moderne, hochwertige Gebäudetechnik sowie zeitgemäßen Wohnkomfort ergänzt.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Fassade und das Dach umfassend energetisch ertüchtigt und mit einer neuen Dämmung ausgestattet. Darüber hinaus wurden die Heizungsanlage erneuert, ein Aufzug installiert, großzügige Balkone geschaffen und weitere Maßnahmen durchgeführt. Dadurch präsentiert sich das gesamte Ensemble in einem ausgezeichneten baulichen und technischen Zustand und bietet eine attraktive Kombination aus historischer Architektur, hoher Wohnqualität und langfristiger Wertbeständigkeit.

## Ausstattungsbeschreibung

Bereits beim Betreten der Wohnung, die bequem über den im Zuge der Generalsanierung im Jahr 2012 eingebauten Aufzug erreichbar ist, entfaltet sich ein stilvolles und einladendes Wohnambiente. Die gelungene Verbindung aus klassischer Altbauarchitektur und zeitloser Ausstattung verleiht den Räumen eine besondere Wohnqualität. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Raumverhältnisse sowie die angenehme Lichtdurchflutung unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Die Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer, eine einladende Wohnküche, ein elegantes Tageslichtbad sowie eine praktische



Abstellkammer. Die Wohn- und Schlafräume sind mit originalem Parkettboden ausgestattet, der den charakteristischen Altbaucharme stilvoll unterstreicht und für ein harmonisches Wohngefühl sorgt.

Ein freundliches Entrée empfängt Bewohner und Gäste mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die großzügige Wohnküche ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Hier genießen Sie entspannte Stunden in angenehmer Privatsphäre und einen reizvollen Blick über die Dächer der Münchner Innenstadt – eine seltene Kombination aus urbanem Leben und bemerkenswerter Ruhe.

Das hochwertig ausgestattete Tageslichtbad präsentiert sich in zeitlos-elegantem Carrara-Marmor und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC. Die angrenzende Abstellkammer ergänzt das Raumangebot sinnvoll und bietet wertvollen Stauraum für den Alltag.

Die Kombination aus historischen Altbauetails, hochwertiger Ausstattung und der begehrten Lage in der Maxvorstadt macht diese Wohnung für Kapitalanleger zu einer äußerst attraktiven Immobilieninvestition.

## Energiewerte

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 aus dem Jahr 1905 in begehrter Bestlage der Maxvorstadt
- Umfassende Generalsanierung im Jahr 2012 unter Erhalt des charakteristischen Altbaucharmes
- Energetische Ertüchtigung von Fassade und Dach inklusive Wärmedämmverbundsystem
- Erneuerung der Fenster sowie der Heizungsanlage
- Einbau eines Aufzugs und Anbau großzügiger Balkone
- Ruhig gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss
- Ca. 79 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Verkehrsberuhigte Wohnlage mit grünem und ruhigem Innenhof



- Originaler Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Klassische Altbau-Innentüren mit zeitloser Eleganz
- Sonniger Südost-Balkon mit ca. 7 m<sup>2</sup> zum ruhigen Innenhof
- Großzügige Wohnküche mit direktem Balkonzugang und Süd-/Ost-Ausrichtung
- Helles Wohnzimmer und ruhiges Schlafzimmer mit West-Ausrichtung
- Elegantes Tageslichtbad mit hochwertigem Carrara-Marmor, Badewanne und separater Dusche
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Separates, trockenes Kellerabteil
- Zuverlässig vermietet – aktuelle Nettokaltmiete: 1.235 € pro Monat
- Staffelmietvertrag mit planbaren Mietsteigerungen; nächste Anpassung im Juni 2028, weitere Erhöhungen vertraglich geregelt
- Attraktive Kapitalanlage mit langfristig kalkulierbarer Einnahmestruktur
- Hohe Wertbeständigkeit durch erstklassige Lage, hervorragenden Gebäudezustand und zeitlose Altbauarchitektur
- Seltene Investitionsmöglichkeit in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens

#### Investment-Highlights:

- Begehrte Innenstadtlage mit dauerhaft hoher Wohnraumnachfrage
- Langfristig gesicherte Mieteinnahmen durch bestehenden Staffelmietvertrag
- Geringes Instandhaltungsrisiko durch umfassende Generalsanierung
- Hohe Vermietbarkeit durch optimale Wohnungsgröße und Grundrissgestaltung
- Attraktives Wertsteigerungspotenzial in einem der stärksten Immobilienmärkte Deutschlands
- Kombination aus historischem Altbaucharme und modernem Wohnkomfort

## Lage

Die Wohnungen befinden sich in beehrter 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. MVG-Verbindung: 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

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

\*\*\*Bitte beachten Sie, dass wir aus Diskretionsgründen und zur Wahrung der Privatsphäre der aktuellen Mieter teilweise Aufnahmen der identischen Nachbarwohnung verwenden. Die Wohnungen verfügen über einen identischen Grundriss sowie eine identische Ausstattung und unterscheiden sich lediglich durch die spiegelverkehrte Anordnung der Räume. Die dargestellten Bilder dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

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.



Wohnküche



Wohnküche



Einbauküche



Sonnenbalkon



Schlafzimmer



Entrée



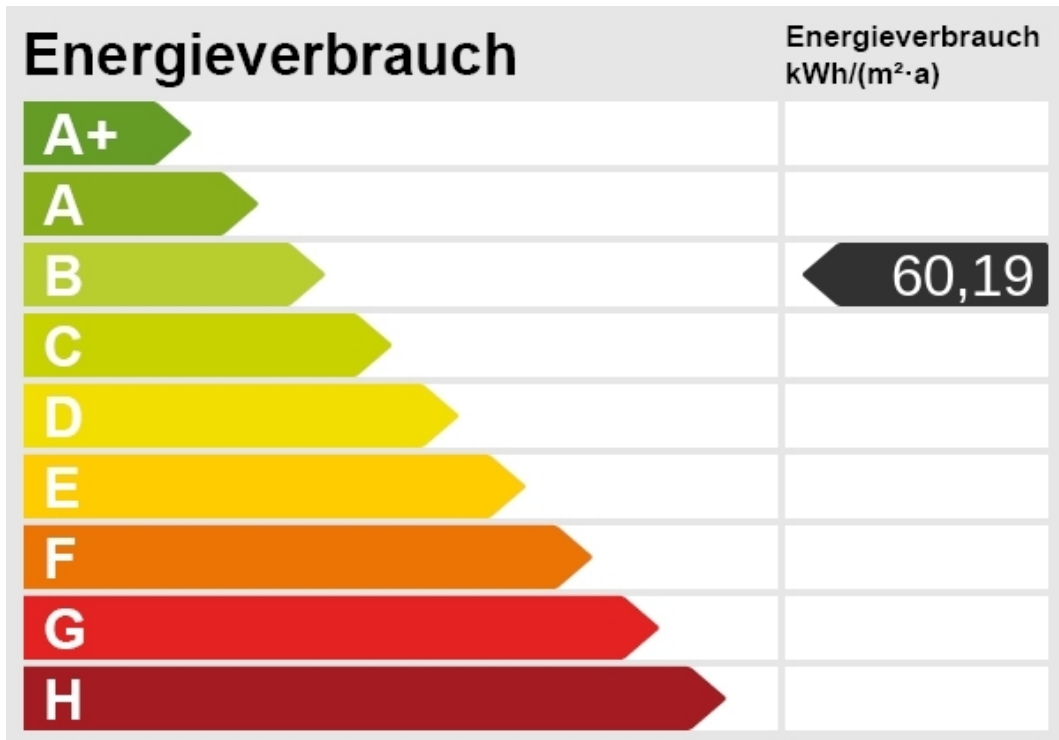
Badezimmer



Aufzug im Haus



Herrlicher Altbau



Energieskala



Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4  
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34  
Mobil: 00491733626890

E-Mail: [info@immo-mac.de](mailto: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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.