

München – Pasing

Stilvolle Terrassenwohnung – Attraktive Kapitalanlage mit hoher Mietrendite

????????? ??????????: 24225054



www.von-poll.com

???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 40,29 m² • ?????????: 1

???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ??? ??????

???????? ??????????	24225054	????? ???????	330.000 EUR
?????????????	ca. 40,29 m ²	?????????????	???????
????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????????? ??? ????????????	1		
????????????	1	????? ???????????????	2024
????? ??????????????	1974	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 29000 EUR (???????)	???????????????	
		?????????	?????????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

????????????? ???????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		??????????????	
????? ????????????	??????	????????	117.00 kWh/m²a
??????????????	19.10.2025	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2010
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



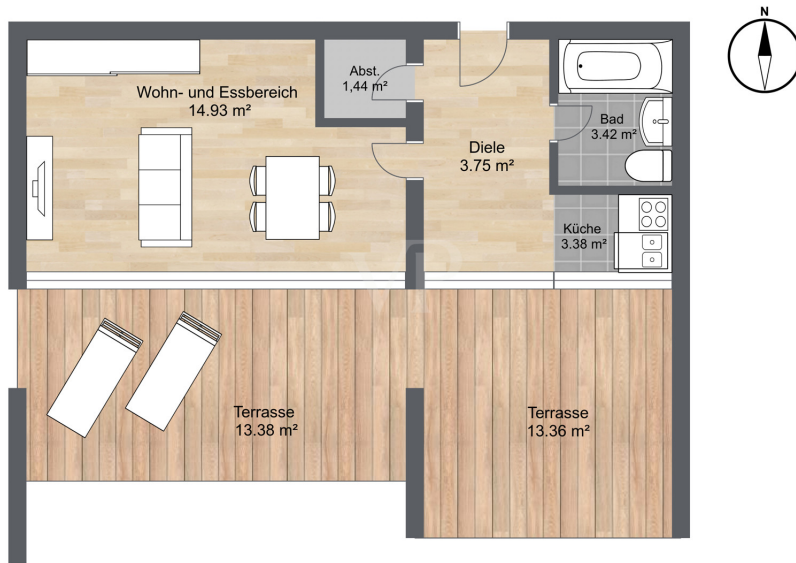
???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

?? ?????????



???????? ?????: 24225054 - 81241 München – Pasing

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24225054 - 81241 München – Pasing

??? ?????? ???????????

Diese stilvolle Terrassenwohnung befindet sich in einer begehrten Lage und überzeugt mit einer Wohnfläche von etwa 40 m². Das im Jahr 1974 fertiggestellte Objekt wurde fortlaufend modernisiert, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Im Jahr 2024 erfolgte eine umfassende Renovierung: Das Badezimmer wurde hochwertig saniert, die Terrasse mit einem neuen, edlen Holzbelag ausgestattet, und die gesamte Wohnung erfuhr eine Auffrischung. Das Apartment bietet ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als kombinierter Wohn- und Schlafbereich nutzen lässt. Der edle Mosaikparkettboden verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Bodentiefe Fenster durchfluten die Wohnung mit natürlichem Licht und sorgen für ein behagliches Wohngefühl. Besonders attraktiv für Kapitalanleger: Die Wohnung ist möbliert für 1.400 € kalt vermietet – eine außergewöhnlich hohe Mietrendite. Die 33-jährige Mieterin verfügt über einen unbefristeten Mietvertrag, was eine langfristige und stabile Einnahmequelle garantiert. Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit einem herrlichen Blick auf die Alpen – der perfekte Ort, um die Ruhe und Schönheit der Natur zu genießen und dem Alltag zu entfliehen. Trotz der verkehrsgünstigen Lage an der Landsberger Straße, nahe der Pasinger Grenze zu Laim, bleibt diese Wohnung durch ihre Ausrichtung zum Innenhof angenehm ruhig und abgeschirmt von Straßenlärm. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Ihnen eine komfortable Parkmöglichkeit, während ein Personenaufzug den barrierefreien Zugang zur Wohnung sicherstellt. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24225054 - 81241 München – Pasing

???????????????? ???? ??????????

Ausstattung:

- * Hochwertig sanierte Immobilie
- * Möbliert für 1.400 € kalt vermietet
- * Begehrte Lage
- * Südterrasse mit Alpenblick
- * Mosaik-Parkett-Boden
- * Luxuriöses neues Badezimmer
- * Elektrische Jalousien
- * Abstellkammer
- * Markise
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Personenaufzug

??????? ???????: 24225054 - 81241 München – Pasing

??? ??? ??? ???????????

Pasing ist das vielleicht lebhafteste Viertel des Münchner Westens. Rund um den Bahnhof und den Marienplatz ist immer etwas los. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den im Jahre 2011 eröffneten Pasing Arcaden. Circa 150 Geschäfte von Drogerien, Modebutiken und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften versorgen die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs. Nutzen Sie Ihre Freizeit um an der Würm oder im Nymphenburger Schlosspark entlangzustreunern. Auch das malerische Schloss Blutenburg hat einiges zu bieten. Neben 17 verschiedenen Kindergärten überzeugt Pasing mit zwei Grundschulen, einer Mittelschule, zwei Fachoberschulen, einer Privatschule, einer Realschule sowie vier Gymnasien. Somit wird jede Altersklasse und Bildungsstufe gezielt gefördert. Vor allem die ausgezeichnete Anbindung über den ICE-Bahnhof an die Innenstadt schätzen viele Pasinger. Über die Stammstrecke der S-Bahn oder Regionalzügen erreichen Sie die Innenstadt im 5-Minuten-Takt innerhalb von 15 Minuten. Auch mit dem Auto brauchen Sie lediglich 20 Minuten in die Innenstadt, 25 Minuten zum Starnberger See sowie 45 Minuten in die Alpen.

??????? ???????: 24225054 - 81241 München – Pasing

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2025. Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24225054 - 81241 München – Pasing

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com