**81825 München**

# Kapitalanlage mit großer Terrasse – modernes Apartment mit viel Außenfläche




Kaufpreis
**404.800 €**

Wohnfläche
**42,55 m²**

Zimmer
**1**

**Ihr Ansprechpartner**

Graf Immobilien GmbH

Neubauvertriebsteam
Bajuwarenstraße 46
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 42,55 m² |
| Zimmer | 1 |
| Gesamtfläche | 42,55 m² |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Stellplätze | 8 |
| vermietbare Fläche | 42.55 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 404.800 € |
| stp_duplex_stellplatzkaufpreis | 35.800 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2027 |
| Zustand | neuwertig |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Befeuerung | Luft-Wärmepumpe |
| Fahrradraum | Ja |
| unterkellert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 2027 |
| Wertklasse | A+ |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 10.05.2036 |
| Endenergiebedarf | 17.00 |
| Primär-Energieträger | LUFTWP |

## Ausstattungs-Beschreibung

Die Bajuwarenstraße 46 wurde konsequent als Kapitalanlage mit Vermietungsfokus konzipiert. Im Mittelpunkt steht ein Konzept, das Ihnen den Einstieg in die Immobilienanlage möglichst einfach machen soll: schlüsselfertiger Erwerb, auf die Zielgruppe abgestimmtes Möblierungskonzept, Gemeinschaftsflächen und ein geplanter Vermietungsservice. Sie erwerben damit kein leeres Appartement, sondern ein Wohnprodukt, das bereits mit Blick auf Vermietung, Nutzerkomfort und laufenden Betrieb entwickelt wurde.

Gerade im Segment studentisches Wohnen ist ein solches Gesamtpaket ein wesentlicher Vorteil. Die Wohnungen sind auf die Bedürfnisse von Studierenden und Auszubildenden ausgerichtet, die häufig eine kompakte, sofort nutzbare und gut organisierte Wohnlösung suchen. Das Möblierungskonzept unterstützt diese Positionierung und erleichtert zugleich die Vermietung. Ergänzt wird das Angebot durch Gemeinschaftsflächen, unter anderem mit Fitnessbereich und Gemeinschaftsküche, die das Wohnkonzept funktional erweitern und die Attraktivität des Objekts zusätzlich stärken.

Online-ID: KYWDBDCT

Objekt-Nr.: 8307-TW__29

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Auch aus Anlegersicht bietet die Ausstattung überzeugende Argumente: Der Neubau entsteht im Effizienzhausstandard 55 und in der Energieeffizienzklasse A+. Das spricht für einen zeitgemäßen energetischen Standard, gute Zukunftsfähigkeit und eine starke Positionierung im Markt. Die hochwertige Bau- und Ausstattungsqualität schafft darüber hinaus gute Voraussetzungen für Werterhalt und Vermietbarkeit.

Ausstattungs- und Investment-Highlights im Überblick:
- 29 Wohnungen, davon 26 Einheiten mit Studentenbindung und 3 Wohnungen ohne Studentenbindung
- Wohnflächen von ca. 16 m² bis ca. 43 m²
- Kaufpreise ab 199.000 €
- Effizienzhausstandard 55
- Energieeffizienzklasse A+
- KFW-Förderung möglich
- Schlüsselfertiger Erwerb
- Möblierungskonzept
- Vermietungsservice / Mietverwaltung
- Hochwertige Ausstattung
- Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Gemeinschaftsräume, u. a. Fitnessbereich und Gemeinschaftsküche
- 8 Stellplätze in einer Duplex-Garage
- Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt
- TÜV-Baucontrolling
- Mögliche steuerliche Vorteile durch degressive Neubau-AfA von 5 % (je nach persönlicher und gesetzlicher Voraussetzung)
- Direkter Cash-Flow nach Fertigstellung und Übergabe

## Objekt-Titel

Kapitalanlage mit großer Terrasse – modernes Apartment mit viel Außenfläche

## Lage-Beschreibung

Die Bajuwarenstraße 46 liegt in Trudering, einer der gefragten Wohnlagen im Münchner Osten, und bietet sehr gute Voraussetzungen für die Vermietung an Studierende und Auszubildende. Für diese Zielgruppe ist vor allem eines entscheidend: eine schnelle und verlässliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Genau hier spielt der Standort seine Stärke aus.
Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bajuwarenstraße“ ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Busverbindung zum Bahnhof Trudering, einem der wichtigsten ÖPNV-Knotenpunkte im Münchner Osten. Die Fahrt bis Trudering Bahnhof dauert nur ca. 8 Minuten, mit dem Fahrrad erreichen Sie den Bahnhof in etwa 8 Minuten. Von dort aus bestehen direkte Anschlüsse an U-Bahn und S-Bahn mit schnellen Verbindungen in die Innenstadt, zum Ostbahnhof, zur Messe sowie in weitere Teile des Münchner Stadtgebiets. Gerade für die Vermietung an Studierende ist diese Anbindung ein großer Vorteil. Über den Bahnhof Trudering sind wichtige Hochschulstandorte sehr gut erreichbar. Die Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) erreichen Sie in der Regel in etwa 35 Minuten, die Technische Universität München am Innenstadt-Campus in rund 30 Minuten und die Hochschule München je nach Standort in etwa 35 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr. Auch mit dem Fahrrad bestehen im Münchner Stadtgebiet gut planbare Verbindungen für viele innerstädtische Ziele.
Für Auszubildende ist der Standort ebenfalls sehr attraktiv. Mehrere Berufsschulen und Ausbildungseinrichtungen im Münchner Osten und in angrenzenden Stadtteilen sind gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Städtische Berufsschule für Rechts- und Verwaltungsberufe in der Astrid-Lindgren-Straße in München-Riem, die mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar ist. Über die Bus- und U-/S-Bahn-Anbindung lassen sich auch weitere Schul- und Ausbildungsstandorte im Stadtgebiet schnell und unkompliziert erreichen.
Neben der sehr guten Erreichbarkeit überzeugt Trudering auch durch sein Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Nahversorgung befinden sich im Umfeld. Hinzu kommen der Truderinger Wald, der Riemer Park und der Riemer See, die dem Standort einen hohen Freizeit- und Erholungswert verleihen. Gerade für junge Mieter ist diese Kombination aus guter Anbindung, alltagstauglicher Infrastruktur und hoher Lebensqualität besonders attraktiv.
Für Sie als Kapitalanleger bedeutet das: Die Bajuwarenstraße 46 profitiert von einer Lage, die das Vermietungskonzept des Projekts direkt unterstützt. Die kurzen Wege zum ÖPNV, die gute Erreichbarkeit von Hochschulen und Berufsschulen sowie das gewachsene Wohnumfeld schaffen eine sehr gute Grundlage für eine nachhaltige Nachfrage und stabile Vermietbarkeit.

## Objektbeschreibung

Mit der Bajuwarenstraße 46 investieren Sie in ein Neubauprojekt in München-Trudering, das gezielt für private Kapitalanleger entwickelt wurde. Das Projekt umfasst 29 Wohnungen, davon 26 Einheiten mit Studentenbindung sowie 3 Wohnungen ohne Studentenbindung. Diese Wohnung besitzt eine Wohnfläche von ca. 42,55 m².  Der Kaufpreis liegt hier bei 412.300,00€ (inkl. 7.500,00 € Möblierung).

Besonders attraktiv ist das Full-Service-Konzept: Sie erwerben keine leere Wohnung, sondern eine schlüsselfertige Kapitalanlage mit Möblierungskonzept, gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Sportflächen und Vermietungskonzept mit Mietverwaltung. Für Sie bedeutet das: Das Projekt ist von Anfang an auf Vermietbarkeit, schnelle Nutzbarkeit und laufende Mieterträge ausgerichtet. Viele Bausteine, die bei einer Kapitalanlage sonst erst organisiert werden müssen, sind hier bereits im Gesamtkonzept mitgedacht.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die Kaufpreisstruktur: Die Kaufpreiszahlungen erfolgen erst mit Baufortschritt der einzelnen Gewerke. Für Sie als Käufer schafft das ein hohes Maß an Sicherheit. Gleichzeitig erwerben Sie ein Investment, das nach Fertigstellung nicht erst aufwendig vorbereitet werden muss, sondern bereits auf eine zügige Vermietung und einen frühen Cashflow ausgelegt ist.

Das Gebäude wird im Effizienzhausstandard 55 errichtet und erfüllt die Energieeffizienzklasse A+. Damit ist das Projekt auch für eine KfW-Förderung im Bereich klimafreundlicher Neubau geeignet. Für Sie entsteht so eine moderne Kapitalanlage in München, die Neubauqualität, Vermietungskonzept und Finanzierungsvorteile in einem Angebot verbindet.

## sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2036.
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2027.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,86% inkl. gesetzl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

## Impressionen












GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Tamino Fürstenfeld
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 283 699 92
tamino.fuerstenfeld@grafimmo.de