81825 München

Neubau-Investment in München-Trudering



Kaufpreis
7.488.600 €

Wohnfläche
575,73 m²

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	575,73 m²
Stellplätze	8
Grundstücksfläche	1.042 m²
vermietbare Fläche	575.73
Wohneinheiten	29

Preise & Kosten

Kaufpreis	7.488.600 €
Außencourtage	2,975% inkl. gesetzl. MwSt.
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	35.800 €

Zustand

Baujahr	2027
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

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

Austattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Fahrradraum	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Neubau-Investment in München-Trudering

Lage-Beschreibung

Online-ID: KXRECCZM

Objekt-Nr.: 8307-TW

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Neubauprojekt verbindet energieeffiziente Gebäudetechnik mit einer Ausstattung, die auf die Vermietung kompakter Wohnungen ausgerichtet ist.

- Massive Bauweise im geplanten Effizienzhausstandard 55
- Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden
- Schlüsselfertige Erstellung inklusive Möblierung
- Auf die Zielgruppe abgestimmtes Möblierungskonzept
- Je nach Einheit Terrasse oder Balkon
- Gemeinschaftsflächen mit Fitnessbereich und Gemeinschaftsküche
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss
- Acht Stellplätze in einer Duplex-Garage
- TÜV-Baubegleitung
- Geplanter Vermietungsservice und Mietverwaltung
- Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt

Die Möblierung ist Bestandteil des Erwerbs und schafft einen einheitlichen Ausstattungsstandard. Gemeinsam mit den Gemeinschaftsflächen ergänzt sie die kompakten privaten Wohnbereiche um zusätzliche Möglichkeiten zum Kochen, Trainieren und Austausch.

Das Gebäude umfasst 26 Apartments mit Studenten- und Auszubildendenbindung sowie drei Wohnungen ohne diese Bindung. Die gebundenen Einheiten dürfen ausschließlich von immatrikulierten Studierenden oder Personen in einem Ausbildungsverhältnis im Sinne des Berufsbildungsgesetzes genutzt werden.

Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht das zeitgemäße Konzept; der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung. Maßgeblich für den verbindlichen Leistungsumfang sind die vertragliche Baubeschreibung und die Erwerbsunterlagen.

Objektbeschreibung

Kapitalanlage in München-Trudering – Neubau mit Full-Service-Konzept im Segment studentisches Wohnen

Die Bajuwarenstraße 46 verbindet 29 Wohneinheiten mit einem durchdachten Konzept für möbliertes Wohnen. Angeboten wird das Gesamtobjekt in München-Trudering – eine Kapitalanlage mit klarer Zielgruppe und zeitgemäßem energetischem Standard.

Das Haus umfasst 26 Apartments mit grundbuchrechtlich gesicherter Bindung an Studierende und Auszubildende sowie drei Wohnungen ohne diese Nutzungsbindung. Kompakte Grundrisse, Möblierung und gemeinschaftliche Aufenthalts- und Sportflächen ergänzen sich zu einem auf die Vermietung abgestimmten Angebot. Ein geplanter Vermietungsservice mit Mietverwaltung kann den Eigentümer im laufenden Betrieb entlasten.

Die Gesamtfläche umfasst ca. 575,73 m² einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen aus. Die kalkulierte Jahreskaltmiete der Wohneinheiten beträgt 345.438 €; für acht Duplex-Stellplätze sind zusätzlich 7.680 € jährlich angesetzt. Es handelt sich um Mietansätze, nicht um bereits bestehende Mieteinnahmen.

Ein weiterer Investmentbaustein ist die mögliche degressive Neubau-AfA nach § 7 Abs. 5a EStG: Bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen können jährlich 5 % des jeweiligen steuerlichen Gebäuderestwerts abgeschrieben werden; im ersten Jahr zeitanteilig. Der Grundstücksanteil ist nicht abschreibungsfähig. Die konkrete Anwendbarkeit ist individuell steuerlich zu prüfen.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich für das 4. Quartal 2027 vorgesehen. Der Gesamtkaufpreis inkludiert die Möblierung aller Apartments.

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 mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 2,975 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,975 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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













