

Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au



Nockherstraße 42

81541 München

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

Scout-ID: 166980225
Objekt-Nr.: 0040/01



Ihr Ansprechpartner:

SiHo Immobilien

SiHo Immobilien Simon Holz

E-Mail: siho.immobilien@t-online.de

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	35,00 m ²
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	Normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	1973
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	180,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	810,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	20.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au



Nockherstraße 42

81541 München

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Willkommen in einer der begehrtesten Lagen Münchens! Dieses stilvolle 1-Zimmer-Appartement in der Nockherstraße 40 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Lebensgefühl, modernem Wohnkomfort und attraktiver Kapitalanlage.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert mit einem frisch verlegten, hochwertigen Parkettboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist der Balkon – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien oder den Start in den Tag bei einer Tasse Kaffee.

Die separate Küche ist bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt im klassischen Stil und verfügt über eine Badewanne. Praktische Einbauschränke im Flur bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die durchdachte Raumaufteilung.

Ein Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zur Wohnung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage – ein klarer Vorteil in dieser zentralen Lage.

Besonders hervorzuheben: Die Wohnung ist seit 02/2025 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 810 €. Die Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in voller Höhe – eine ideale Voraussetzung für Kapitalanleger, die Wert auf eine sichere und stabile Rendite legen.

Auch das Gebäude selbst befindet sich in einem sehr guten Zustand: Die Heizung wurde im Jahr 2022 erneuert, Dach, Fenster und Fassade bereits 2014 umfassend modernisiert. Aktuell sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant – ein zusätzlicher Pluspunkt für Investoren.

Ausstattung:

Top-Lage in München-Au
Heller Wohnraum mit neuem Parkettboden
Balkon mit Wohlfühlfaktor
Einbauküche inklusive
Praktische Einbauschränke im Flur
Badezimmer mit Badewanne
Personenaufzug im Haus
Kellerabteil
Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Lage:

Die Nockherstraße liegt im Herzen der beliebten Au – einer der charmantesten und gefragtesten Wohnlagen Münchens. Hier genießen Sie die perfekte Balance aus urbanem Leben und

genießen Sie die perfekte Balance aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Nur wenige Minuten entfernt laden die Isarauen zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustür.

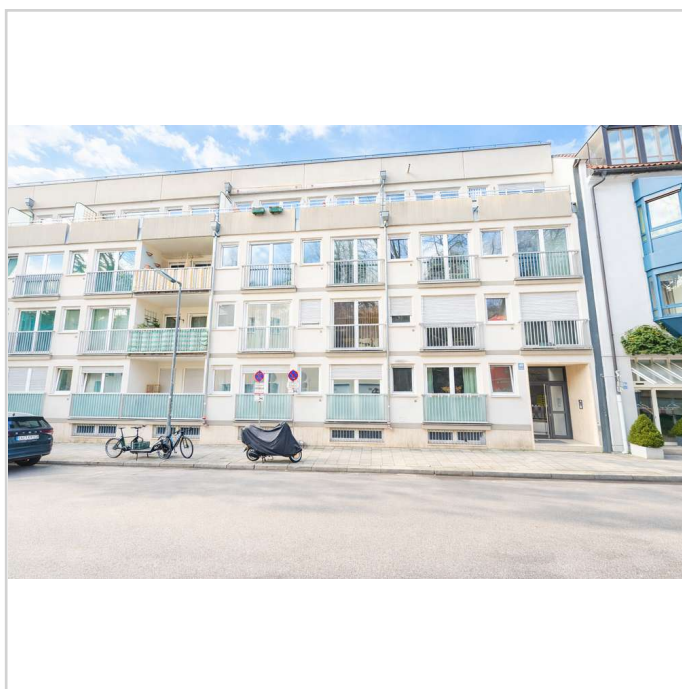
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie aller wichtigen Knotenpunkte.

Ob als stilvolles Zuhause für Singles, komfortable Stadtwohnung oder attraktive Kapitalanlage – dieses Appartement überzeugt durch Lage, Ausstattung und Wohnqualität gleichermaßen.

Eine seltene Gelegenheit, sich eine Immobilie in bester Münchner Lage zu sichern!

Sonstiges:

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages ist aus übergeordneten Rahmenbedingungen heraus erst ab dem 19.07.2026 vorgesehen. Wir bitten um Verständnis, dass frühere Vertragsabschlüsse nicht möglich sind.



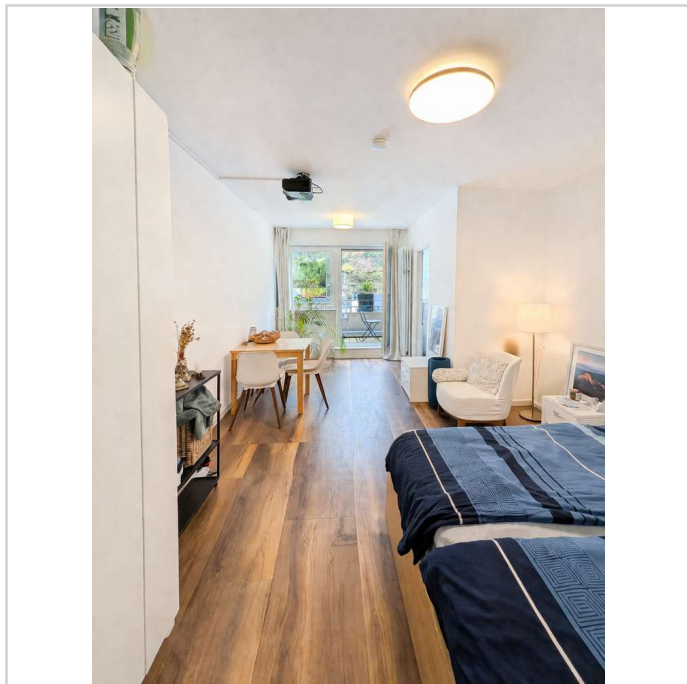
Hausansicht

Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au

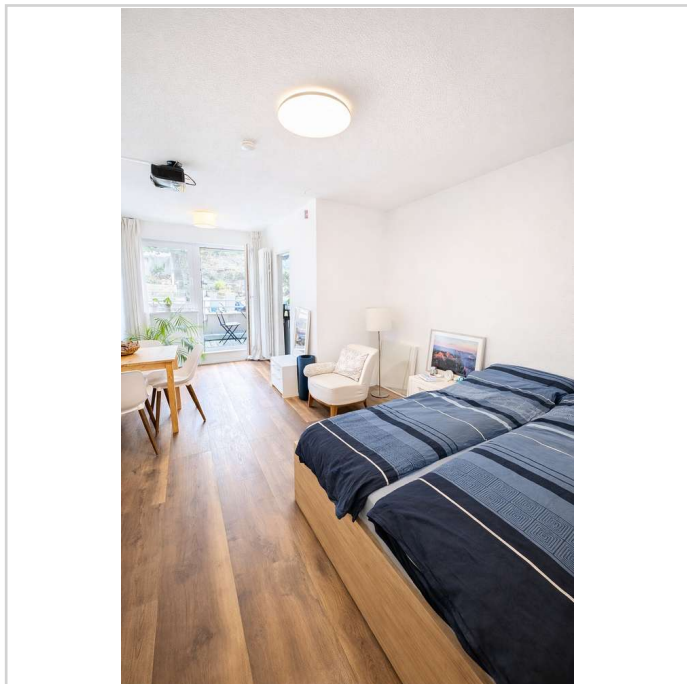


Nockherstraße 42
81541 München

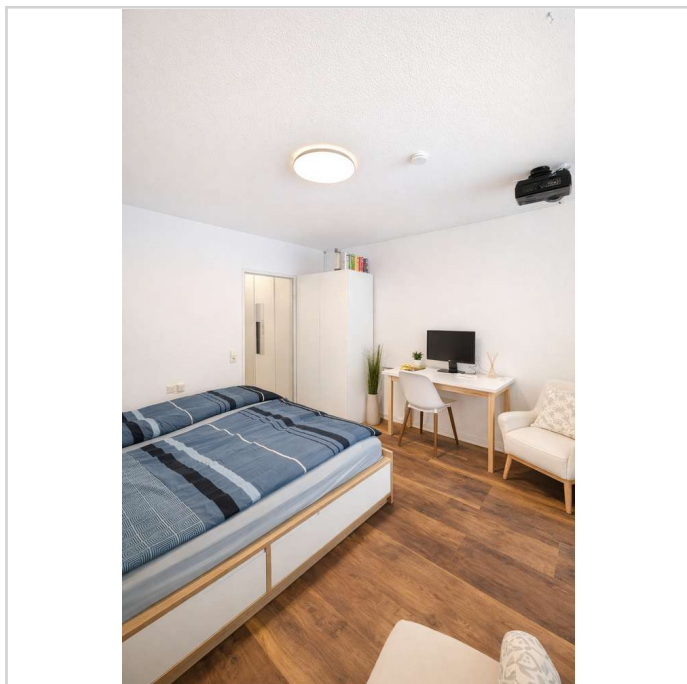
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



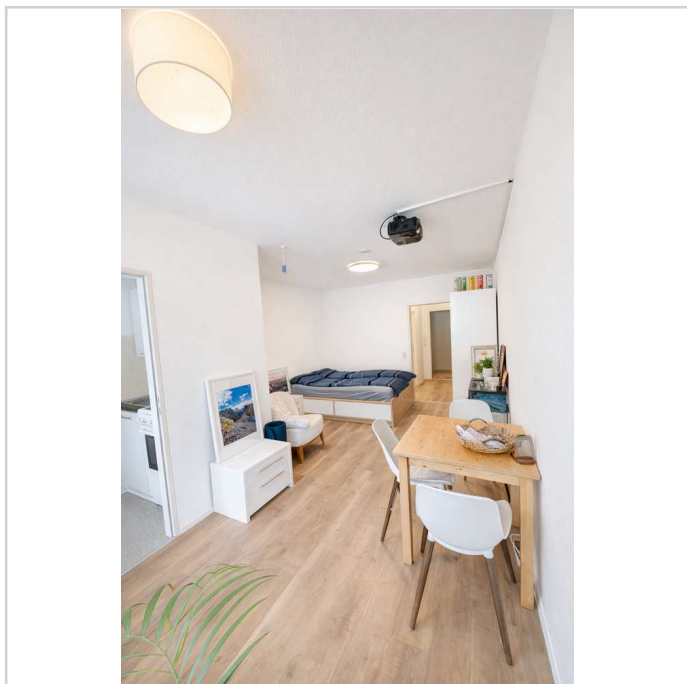
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



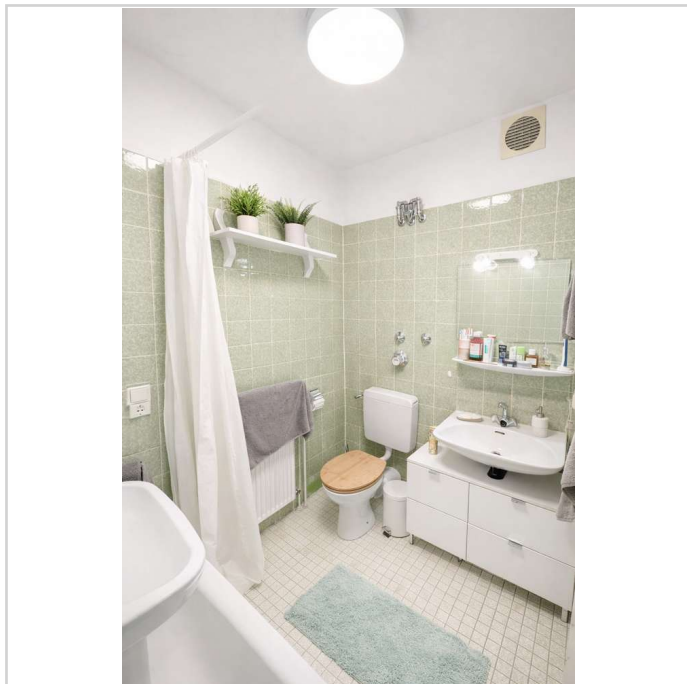
Wohnzimmer

Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au

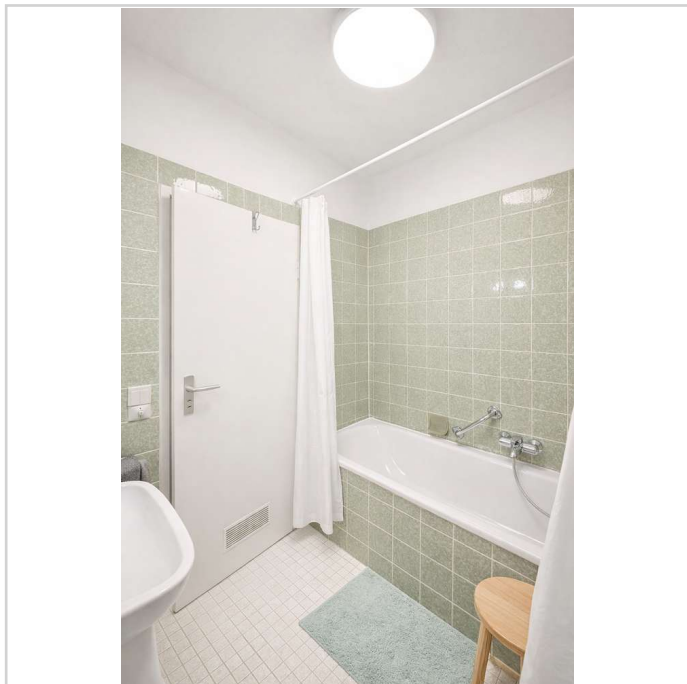


Nockherstraße 42
81541 München

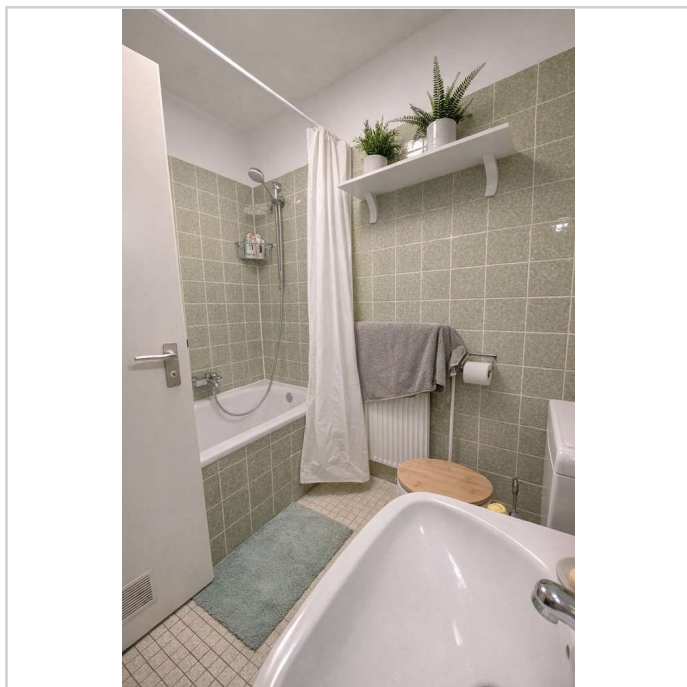
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



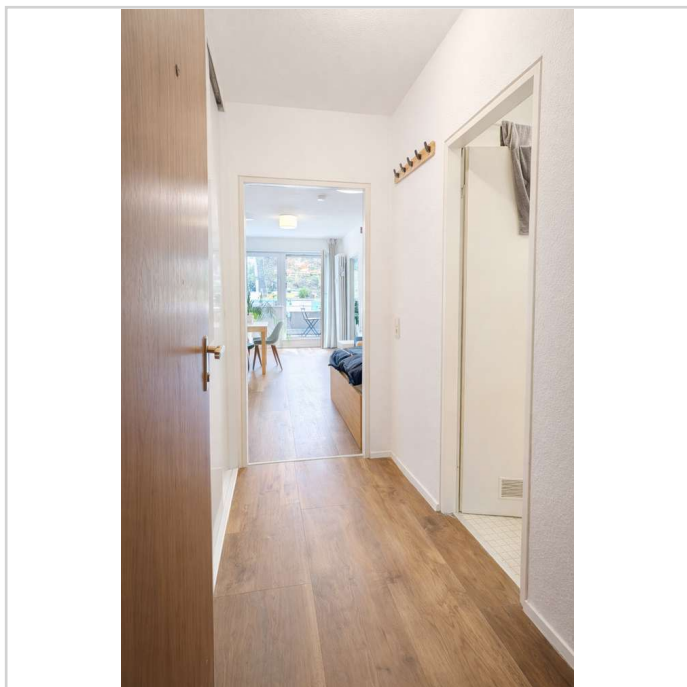
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



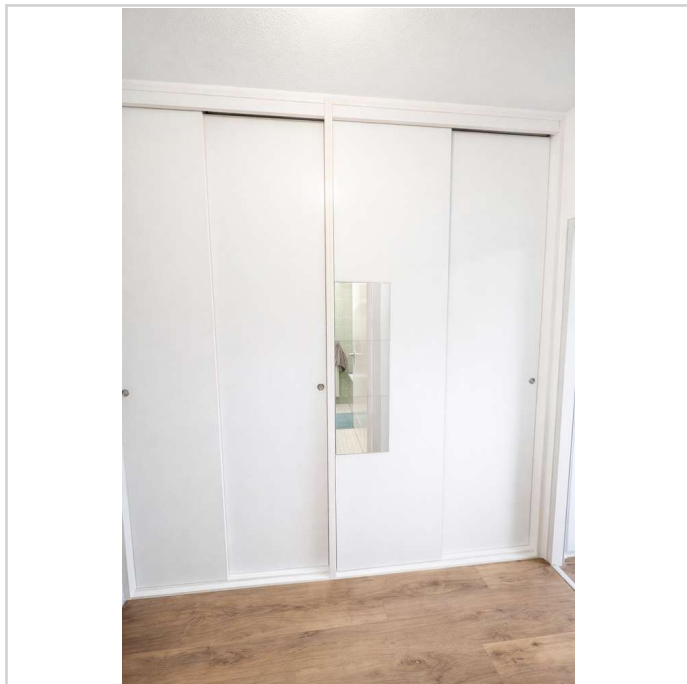
Flur

Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au

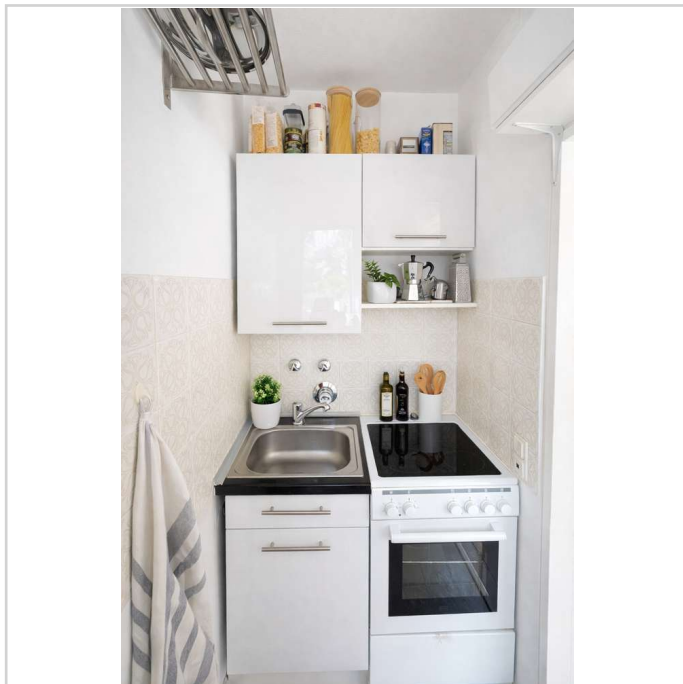


Nockherstraße 42
81541 München

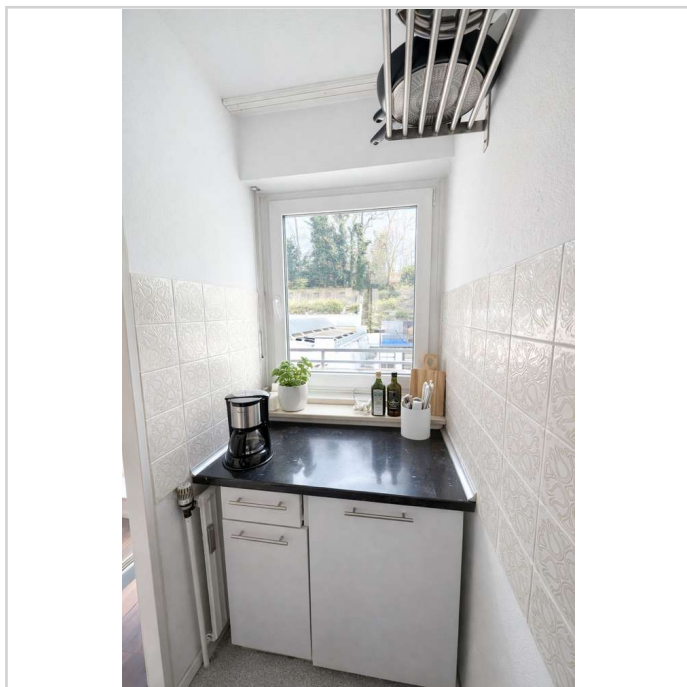
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



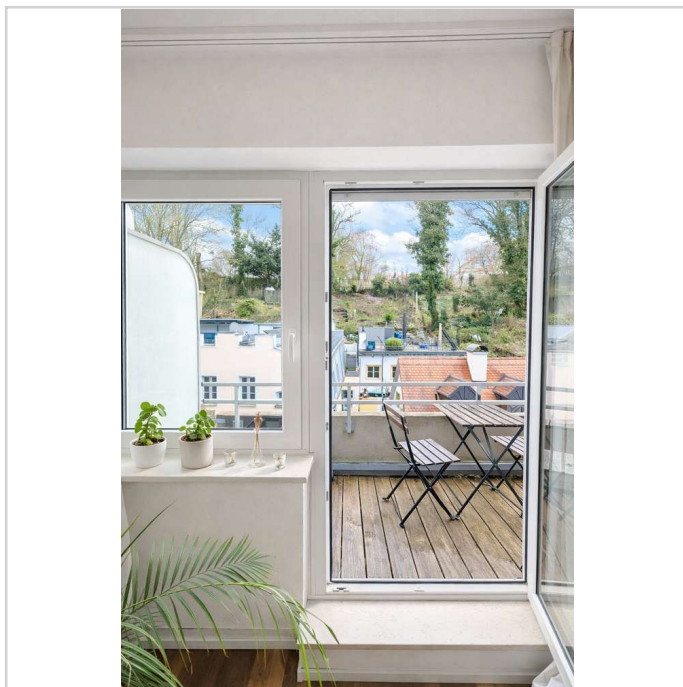
Flur



Küche



Küche



Ausblick

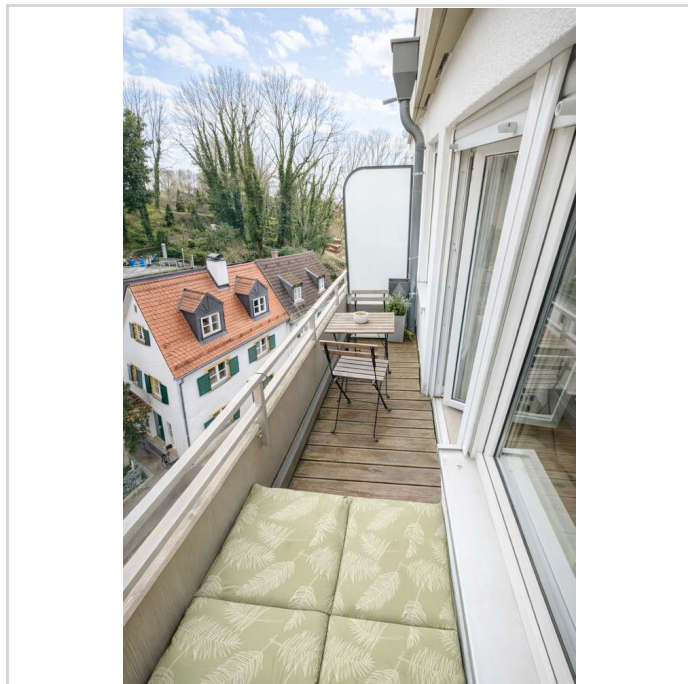
Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au



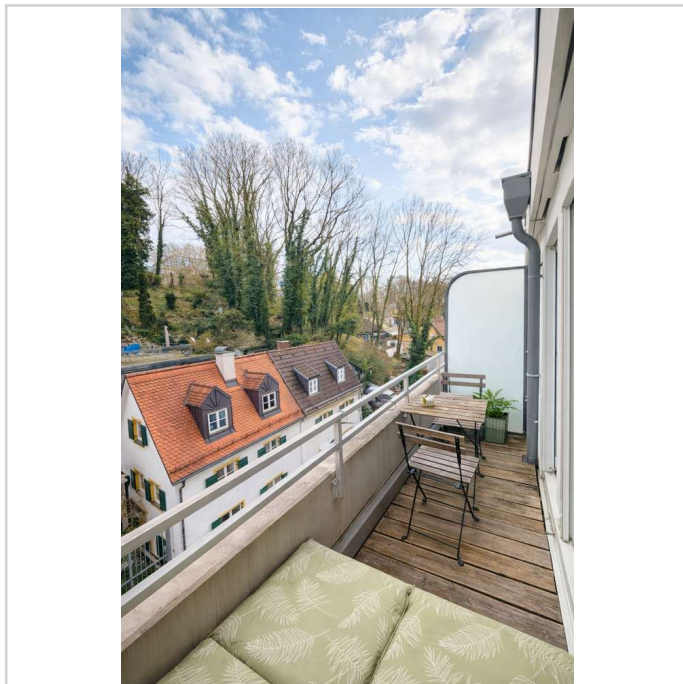
Nockherstraße 42

81541 München

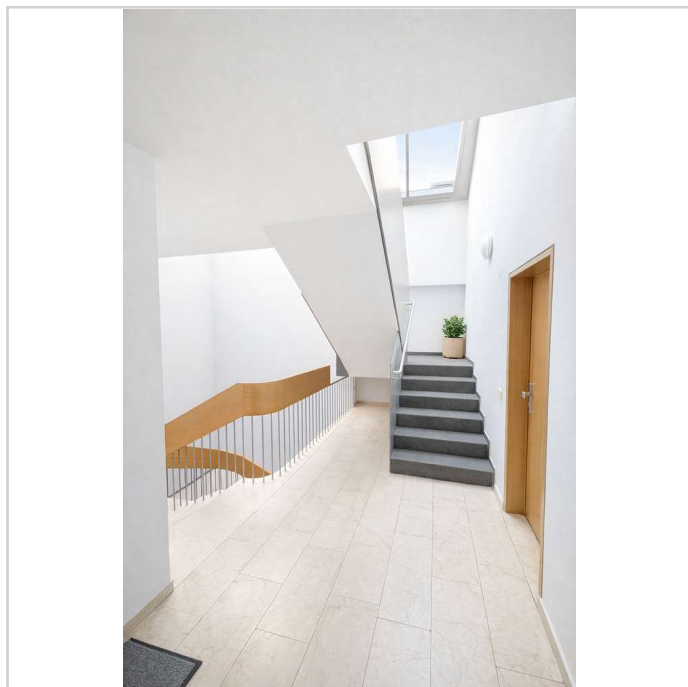
Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



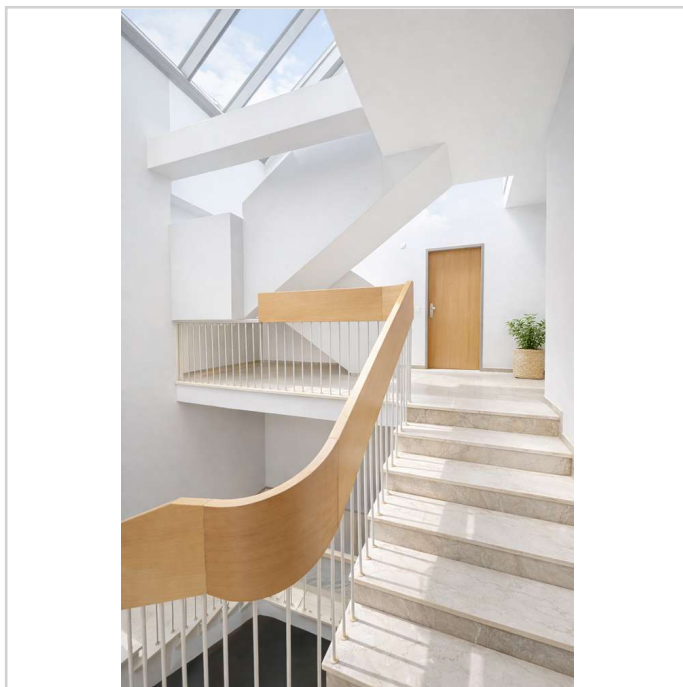
Balkon



Balkon



Treppenhaus



Treppenhaus

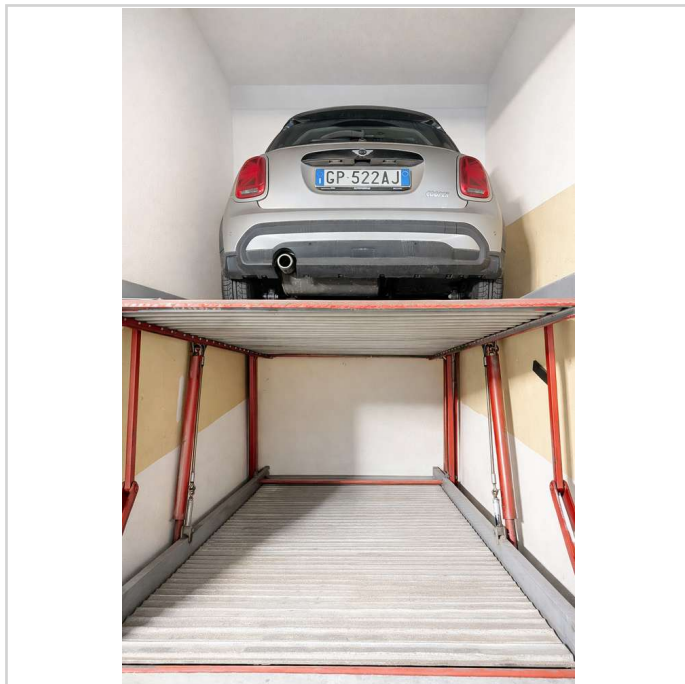
Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au



Nockherstraße 42

81541 München

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR



Duplexgarage

Charmantes City-Appartement mit Balkon & Stellplatz – Wohnen in Bestlage von München-Au



Nockherstraße 42

81541 München

Zimmer: 1,00
Wohnfläche ca.: 31,00 m²
Kaufpreis: 349.000,00 EUR

