



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Apartements München

**Kaufpreis:**

**183.516 EUR**

**PLZ** 81677

**Baujahr** 2022

**Objektart** Mikro / Business



## Objektinformationen

<b>Standort</b>	München
<b>Stadtteil</b>	Neuperlach
<b>Apartement-Flächen</b>	21 - 61 m <sup>2</sup>
<b>Etagen</b>	17
<b>Anzahl Serviced Apartments</b>	607
<b>davon Galerie-Apartements</b>	80
<b>davon Studio-Apartements</b>	527
<b>Einheiten mit Balkon</b>	151
<b>Einheiten mit Terrasse</b>	25
<b>TG Stellplätze Serviced Apartments</b>	147 (optional)
<b>Pacht Apartment pro Monat</b>	anfänglich 27,06 € (indexiert)
<b>Pacht TG-Stellplatz pro Monat</b>	durchschnittlich 97,00 € (indexiert)
<b>Indexierung</b>	ab dem 4. Jahr jährlich um 75% der Änderung des Verbraucherpreisindex
<b>Pachtvertrag</b>	rechtswirksam geschlossen
<b>Pächter &amp; Betreiber</b>	R.evo München Hotelbetriebs GmbH mit Sitz in München
<b>Laufzeit Pachtvertrag</b>	20 Jahre plus 5 Jahre Option - ab Übergabe des Objekts an den Pächter
<b>Hinterlegte Pachtsicherheit</b>	12 Monatsfixpachten durch Muttergesellschaft VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG



## Informationen zur Muttergesellschaft

Vienna House International ist Österreichs größte unabhängige Hotelgruppe, ist Gastgeber und Hotelier. Der Erfolg des 1989 gegründeten Unternehmens liegt darin, alles aus Gastsicht zu bewerten und mit klug durchdachten und auf den Punkt gebrachten Standards, trendigem Design und moderner technischer Infrastruktur neue Maßstäbe zu setzen. 36 Hotels in 9 Ländern, 2.400 Mitarbeiter, 3 Hotellinien, Gründung 1989 und Bluechip-Rating A.

## Rücklagen des Pächters

im Kalenderjahr des Pachtbeginns und im Folgejahr: 1% des Nettogeschäftsumsatzes im 2. vollen Jahr nach Pachtbeginn: 2% des Nettogeschäftsumsatzes ab dem 3. Jahr und den folgenden: 2,5% des Nettogeschäftsumsatzes

## Möblierung der Apartments und Gemeinschaftsflächen

Eigentum der Eigentümergemeinschaft Die Möblierung der Apartments inklusive Einbauküchen, der Lounge, des Restaurants samt Gastküche und des Fitnessraums, etc. im Wert von € 9.864.000.- netto, befindet sich gemäß Pachtvertrag im Gemeinschaftseigentum der TEG und ist anteilig (nach Miteigentumsanteil) im Gesamtkaufpreis der jeweiligen Apartments enthalten. Die Gesamtausstattung wird in Abstimmung mit dem Pächter festgelegt. Die Ausstattungsliste wird dem jeweiligen Käufer vor Abnahme und Übergabe des jeweiligen Apartments zur Verfügung gestellt.

## Besonderheiten

Keine Maklerkosten über 20 Jahre, sichere Einnahmen über 20 Jahre, kein Aufwand bei Mieterwechsel mit Wohnungsabnahme und Übergabe, Besichtigung von erfolgreichen Referenzobjekten möglich z.B. Studio MUC

## Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>		<b>183.516 EUR</b>
<b>Maklerprovision (brutto):</b>	3,57 %	6.551,52 EUR
<b>Notarkosten:</b>	1,00 %	1.835,16 EUR
<b>Grunderwerbssteuer:</b>	3,50 %	6.423,06 EUR
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %	917,58 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>15.727,32 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>199.243,32 EUR</b>



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





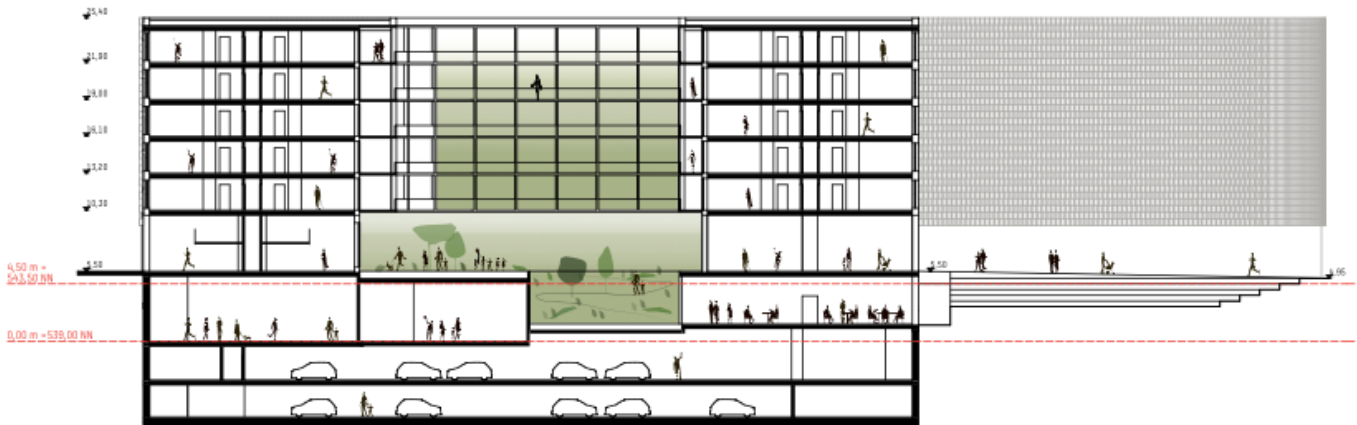


# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



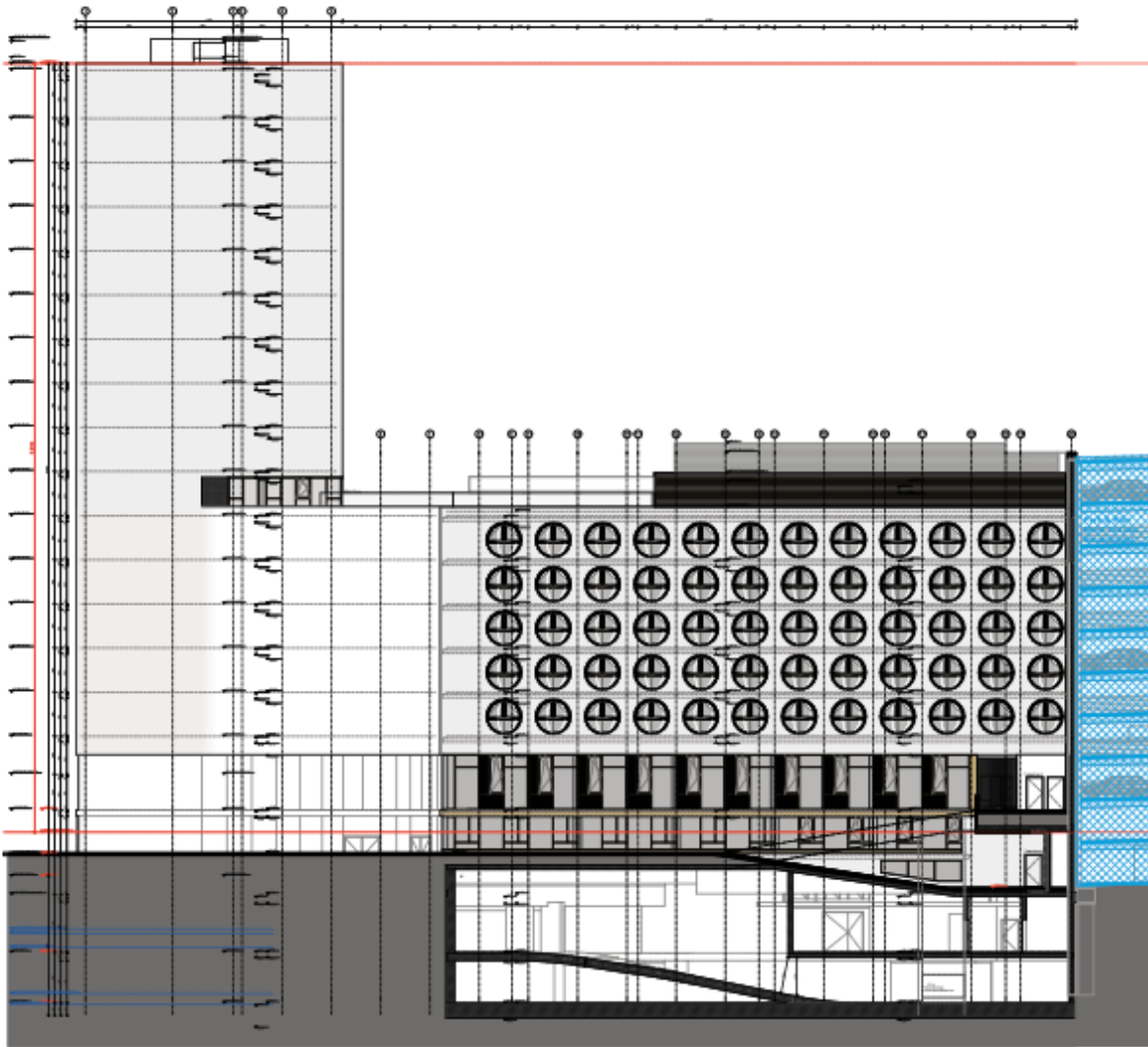
24,00 m =  
562,00 NN





**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

### Zur Lage

Bestens versorgt: Direkt im Haus befinden sich ein REWE-Supermarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt. Zu Münchens größtem Einkaufscenter PEP sind es nur 2 U-Bahn-Stationen (4 Fahrminuten). Der Marienplatz liegt nur 7 S-Bahn-Stationen entfernt.

Bitte Platz nehmen: Direkt im Haus sorgen ein Innen- und Außenrestaurant für kulinarische Vielfalt. Für den Imbiss zwischendurch steht die Snackbar durchgehend offen. Zahlreiche weitere gastronomische Angebote liegen in naher Umgebung.

Fit auf schnellstem Weg: Ebenfalls gleich im Haus und mit atemberaubender Aussicht lädt das Fitness-Deck im 7. Geschoss zum

täglichen Training an Geräten oder mit den PAVIGYM Workouts ein. Alternativ stehen für Outdoor-Sport alle Zeichen auf Grün.

Kurze Wege: Nur 2 U-Bahn-Stationen sind es zum neuen Kulturzentrum des Viertels, dem Kulturquadrat Neuperlach. Durch die ideale Anbindung erreicht man kulturelle Hotspots wie das Deutsche Museum oder den Gasteig in wenigen U-/S-Bahn-Minuten.

Schnelle Hilfe: Ein engmaschiges Netz an Ärzten und Apotheken steht zur Versorgung im Viertel Neuperlach zur Verfügung. Im Notfall ist das renommierte Klinikum Neuperlach in 4 Autominuten erreichbar.

### Zum Objekt

Als Anleger erwerben Sie mit einem Serviced Apartment gewerbliches Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Als Teileigentümer wird der Anleger zugleich Mitglied der Teileigentümergeinschaft „CWS 35 München Neuperlach“. Die Anleger überlassen der Teileigentümergeinschaft ihr Teil- und Gemeinschaftseigentum zur Nutzung und zur einheitlichen Verpachtung der Immobilie. Maßgebend für den Erwerb ist ausschließlich der Kaufvertrag und die Teilungserklärung samt Pachtvertrag und Baubeschreibung.

Die Baugenehmigung ist bereits erteilt.

### Zum Gebäude

Das selbstbewusste Architekturkonzept macht das Gebäude zur Stilikone. Das Gesamtensemble umfasst den Tower und ein Karree, die beide durch die runden Fenster mit den Flügel-läden zum Blickfang werden und einen intensiv begrünten Innen-garten umschließen. Das goldene Geflecht der benachbarten Parkgaragenfassade ergänzt den edlen Eindruck.

### Spektakulär

Organische Formen, natürliche Elemente und lichtspie-lendes Flair prägen die Atmosphäre im



Foyer. Großzügige Panorama- verglasungen geben den Blick frei in die anmutige Gartenlandschaft und schaffen eine einzigartige Aufenthaltsqualität. Ein großer runder Deckenausschnitt greift die architektonischen Prinzipien fließender Linien wieder auf. Ankommen und Wohlfühlen steht hier auf dem Programm. Dazu trägt auch das stylische Design beim Interieur bei, das die Lobby und das Restaurant zum angesagten Treffpunkt für alle Bewohner macht.

## **Zielgruppe der Mieter**

Wohnungssuchende, Pendler, Projektarbeiter, Business-Reisende, Messe-Mitarbeiter, Gastdozenten, Künstler, Handelsvertreter und Studenten.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11