



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Maxvorstadt München

**Kaufpreis ab:**  
**346.126 EUR**

**PLZ** 80333

**Baujahr** 2025

**Objektart** Neubau

## Objektinformationen

<b>Apartmentgrößen</b>	ab 15,60 QM bis 33,90 QM
<b>AfA</b>	3% AfA auf Serviced Apartments
<b>Mieterwartung</b>	Feste anfängliche Miete netto kalt 46 EUR/QM
<b>Mietvertrag</b>	Indexierter Mietvertrag auf Basis 75% der Inflationsrate mit bonitätsstarkem Betreiber über 15 Jahre Laufzeit mit zweimal 5 Jahren Verlängerungsoption
<b>Über den Betreiber</b>	Hervorragende Betreiberbonität mit starker Kapitalausstattung
<b>Hinweise</b>	ESG-konforme Bauweise KfW-Neubaustandard 55 EE; Keine Fluktuation oder Leerstand durch Mieterwechsel; Kleine und vollständig ausgestattete Apartments; Mix aus verschiedenen Apartmentgrößen
<b>Weitere Hinweise</b>	Serviceflächen für alle Nutzer beinhalten gemeinschaftliche Lobby mit stillem Diener, Waschmaschinen- und Luggage Room, Ansprechpartner vor Ort, technische Betreuung durch den Mieter
<b>BK-/NK-Abrechnung</b>	Fest geregelte Betriebskostenabrechnung über gewerblichen Mietvertrag und genauer Abgrenzung der Verantwortlichkeiten für Reparaturen, Erneuerung (Dach und Fach = Eigentümer; Servicebedarf = Mietersache)
<b>Fertigstellung</b>	2025
<b>Energiekennwert</b>	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B

### Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis	Nebenkosten
<b>Kaufpreis:</b>	<b>346.126 EUR</b>
<b>Notarkosten:</b>	1,50 %
<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,50 %
<b>Grundbucheintrag:</b>	0,50 %
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>5,50 %</b>
	<b>19.036,93 EUR</b>



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Gesamtkosten:**

**365.162,93 EUR**

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren

Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

## Beschreibung

### Über München

Bayerns Landeshauptstadt ist mit fast 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands. Die Lebensqualität ist hoch, die Arbeitslosigkeit niedrig und die Kriminalitätsrate gering. Auch die Lage der Stadt mit ihren großen Seen im Umland, der Nähe zu den Alpen und den relativ kurzen Wegen nach Österreich und Italien ist äußerst attraktiv.

München ist zudem eine der bedeutendsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturmetropolen der Bundesrepublik. Weltbekannte Unternehmen wie Allianz, Apple, BMW und Siemens sind hier ansässig, aber auch renommierte Verlage wie C.H. Beck und Langenscheidt sowie Fernsehsender wie Pro7, RTL2 und Sport1. Darüber hinaus gibt es 2 Universitäten, 16 Hochschulen und 70 Forschungseinrichtungen.

Auch Münchens Kultur- und Freizeitangebot sucht seinesgleichen. Die Pinakotheken, das Deutsche Museum oder die fast 60 Theater sind ebenso große Publikumsmagnete wie das Oktoberfest, das Hofbräuhaus und das Szeneviertel Schwabing. Die Isarmetropole wird darüber hinaus geprägt von eindrucksvollen Schlossgärten und Parkanlagen, die als grüne Oasen zum Joggen und Spazieren einladen. Im Umland bieten unter anderem der Starnberger See, der Chiemsee und die Alpen vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Münchens einzigartiger Mix aus urbanem Leben, wirtschaftlicher Stärke und vorteilhafter geografischer Lage zieht Unternehmen und Fachkräfte gleichermaßen an. Die Nachfrage nach Wohnraum ist seit Jahren hoch. Besonders begehrte sind Lagen in Schwabing mit schöner Bausubstanz nahe dem Englischen Garten. Gefragt ist vor allem die Maxvorstadt durch ihre Museen und Galerien, dem Königsplatz und vielen trendigen Restaurants und Läden. Neben Familien und Studenten wandern vor allem Fachkräfte zu, die bei den internationalen Unternehmen tätig werden. Laut Bevölkerungsprognose der Stadt München wird die Einwohnerzahl bis 2040 auf knapp 1,85 Millionen steigen.

### Über den Stadtteil

Nördlich der Münchener Altstadt erstreckt sich die Maxvorstadt, eines der vielfältigsten Stadtviertel Münchens. Mit den drei Pinakotheken, der Glyptothek und dem Lenbach-Haus gilt es als das Münchener Kunst- und Museumsviertel schlechthin. Der begrünte Königsplatz bildet im Sommer die Kulisse für abendliche Open-Air-Kinovorführungen und Open-Air-Konzerte mit internationalen Künstlern. Zudem ist der Stadtteil mit zwei Universitäten und drei Hochschulen geprägt von akademischem und studentischem Flair, von Buchhandlungen und kleinen Läden, von unabhängigen Boutiquen sowie trendigen Restaurant, Cafés und Kneipen.

Die Maxvorstadt erstreckt sich vom Englischen Garten im Osten bis zur Mailingerstraße im Westen, welche die Grenze zum Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg bildet. Das Viertel ist hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen, den 52.000 Einwohnern stehen mehrere Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Linien zur Verfügung. Die U-Bahn-Station Theresienstraße ist fußläufig erreichbar. Schulen und Kitas sind ebenfalls in unmittelbarer

Umgebung.

### **Was sind Serviced Apartments?**

Serviced Apartments sind die professionelle Weiterentwicklung des AirBnB Marktes. Dieser Trend hat sich europaweit gebildet als Antwort auf die Anforderungen der Kommunen großer Städte diesen Markt zu regulieren.

Unreguliert entstanden in einigen großen Städten, wie zum Beispiel Lissabon, große Areale in der Innenstadt, in denen Wohnungsmieter ihre Wohnungen verließen, um sie ganzjährig im Rahmen von AirBnB weiterzuvermieten. Das treibt die Mieten für alle verbleibenden Nutzer/Mieter im näheren Umfeld nach oben, was zu leerstehenden Innenstädten führt – stadtplanerisch ist dies zu vermeiden.

### **Welche Lücke füllen Serviced Apartments?**

Die Nachfrage nach AirBnB entstand aus dem Bedürfnis von Reisenden, sich an einem vorübergehend genutzten Ort zu Hause zu fühlen. Serviced Apartments sind eine hybride Form des Wohnens, die kürzlich auch unter der Wohnform „modernes Wohnen“ durch CBRE zusammengefasst wurde. Der Nutzer hat trotz kurzem Aufenthalt (wenige Tage bis 3 Monate) die Möglichkeit selbstständig zu wohnen, Gäste zu empfangen oder Post zu erhalten.

Zu den Apartments gehört eine Kitchenette mit Kühlschrank, Geschirrspüler und Kochmöglichkeit. Im Projekt sind auch ein stiller Diener, Luggage Room und Räume mit Waschmaschinen vorgesehen. Kurz: Reisen mit der örtlichen Anbindung eines Hotels und den Vorzügen einer eigenen Wohnung.

Darüber hinaus bieten Serviced Apartments europaweit bei „limehome“ einen für den Nutzer einheitlich erlebbaren Standard  
– im Gegensatz zu AirBnB, wo die Ausstattung vor Ort ein Wagnis ist, bietet „limehome“ ein einheitliches Ausstattungskonzept  
– das Cosy Home.

### **Was macht das Objekt einzigartig?**

„limehome“ ist ein Unternehmen aus München. Derzeit erschließt das Unternehmen den Markt für Serviced Apartments in ganz Europa: Deutschland, Spanien, Italien, Ungarn.

Zielgruppe ist der Lifestyle Traveler, der beruflich oder aus privaten Gründen reist und sein Leben auf der Basis digitaler Technologien organisiert.

- Zentrumsnah
- Nähe zur Universität
- Urban Living
- Entwicklung rund um den neuen Hauptbahnhof

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**  
Tel.: 089 / 37 91 07 11