

VERMIETETE BESTANDSWOHNUNG · INVESTMENT-HIGHLIGHT

Auerfeldstr. 4a

München · Au-Haidhausen

Ihr Einstieg in den Münchner Wohnungsmarkt im gefragten **Co-Living-Konzept**: vermietet, **positiver Cashflow ab dem ersten Monat**, spürbare Steuervorteile und planbarer Vermögensaufbau – vollständig betreut durch MUNIQ, inklusive Sondereigentumsverwaltung. Ein Rundum-sorglos-Investment für Kapitalanleger.

57,0 %

Eigenkapitalrendite
p. a., mit Steuervorteil

+839 €

Cashflow / Monat
ab dem ersten Monat

36.850 €

Steuervorteil
bereits im 1. Jahr*

256.300 €

Vermögenszuwachs
nach 10 Jahren*

Ihre Vorteile

- ✓ **Top-Standort München** – einer der stabilsten Wohnungsmärkte Deutschlands
- ✓ **Co-Living-Konzept** – mehrere Mietparteien, hohe Auslastung, robuste Mieteinnahmen
- ✓ **Positiver Cashflow** – die Immobilie trägt sich ab dem ersten Monat weitgehend selbst
- ✓ **Starker Steuerhebel** – erhöhte AfA (7,69 %), 50.000 € Erhaltungsaufwand & 15.000 € Möblierung sofort absetzbar
- ✓ **Vermögensaufbau** – Ihre Mieter tilgen einen Großteil des Darlehens
- ✓ **Rundum-sorglos** – inkl. Sondereigentumsverwaltung (SEV) durch MUNIQ

Objekt & Konditionen

Kaufpreis	550.000 €
Gesamtinvestition	577.500 €
Wohnfläche	55 m²
Co-Living-Zimmer	3 × 850 €
Baujahr	1950
Nettokaltmiete	2.550 € / Monat
Bruttomietrendite	5,30 %
Steuervorteil im 1. Jahr	36.850 €

► Ihr **Steuervorteil im ersten Jahr** übersteigt mit rund **36.850 €** sogar Ihren **gesamten Eigenkapital-Einsatz** von 27.500 € – Ihr eingesetztes Kapital ist rechnerisch bereits im ersten Jahr über die Steuer zurück.

IHR EINSATZ	+	TILGUNG (MIETER)	+	WERTSTEIGERUNG*
27.500 €		67.135 €		189.154 €

VERMÖGENSZUWACHS IN 10 JAHREN
256.300 €

100+ verkaufte Einheiten

50 Mio. €+ Transaktionsvolumen

Spezialist für Münchner Co-Living

BEREIT FÜR IHR INVESTMENT?

Sichern Sie sich jetzt Ihr persönliches Beratungsgespräch.

muniqre.com · München · Ihr Partner für Kapitalanlagen

Jetzt Termin vereinbaren
MUNIQ REAL ESTATE

*Unverbindliche Beispielrechnung auf Basis der genannten Annahmen (Wertzuwachs & Mieterhöhung je 3 % p. a., Betrachtungshorizont 10 Jahre, persönlicher Steuersatz 42 %, erhöhte Abschreibung 7,69 %). Der Steuervorteil im ersten Jahr enthält einmalig absetzbare Kosten von 65.000 € (50.000 € Erhaltungsaufwand + 15.000 € Möblierung; rd. 27.300 € Ersparnis); der laufende Steuervorteil beträgt rd. 9.550 € p. a. Cashflow, Rendite und Steuervorteil hängen von der individuellen Situation des Anlegers ab und stellen keine zugesicherte Wertentwicklung dar. Keine Steuer- oder Anlageberatung. © MUNIQ REAL ESTATE GmbH.