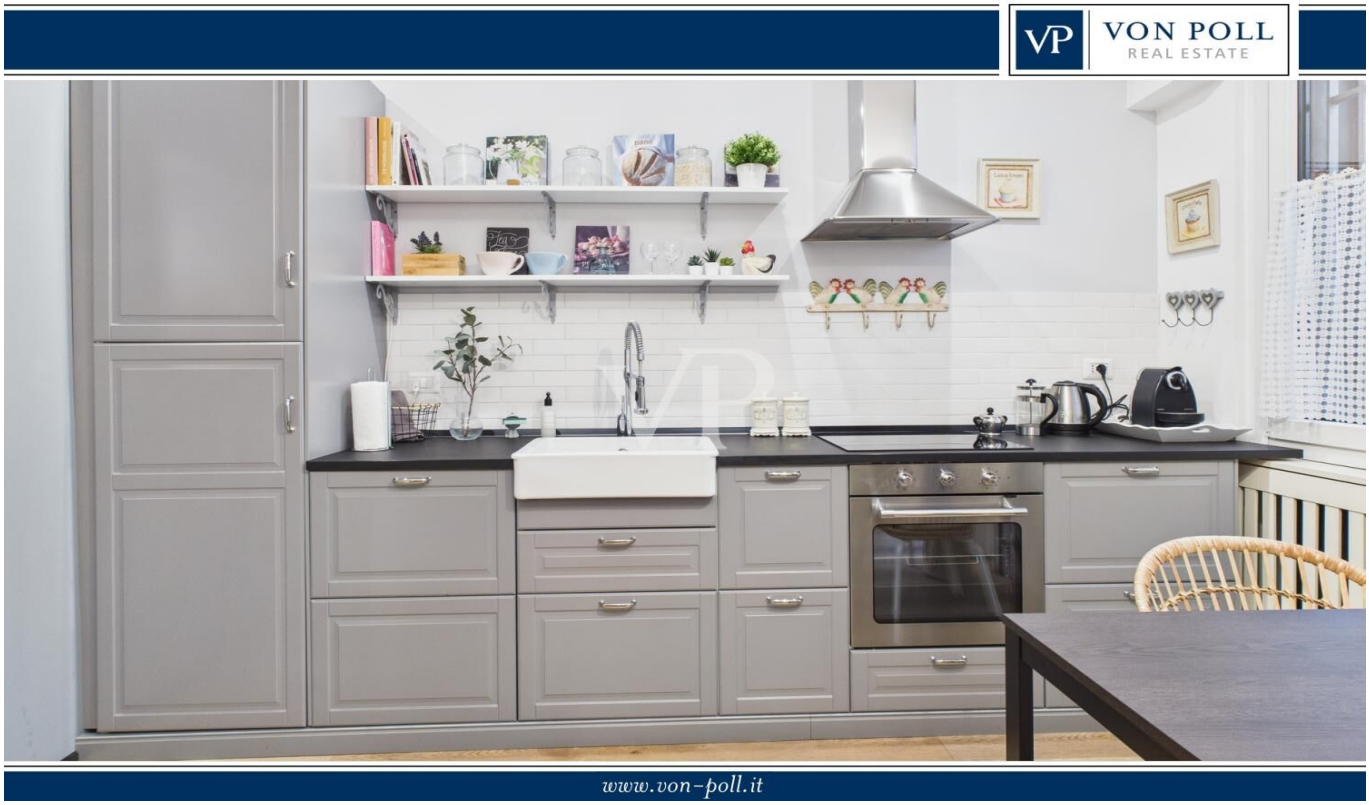
Milano – Dergano

Wunderschön renovierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit hoher Rentabilität

Objektnummer: IT252942286



KAUFPREIS: 350.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 38,6 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Auf einen Blick

Objektnummer	IT252942286
Wohnfläche	ca. 38,6 m²
Bezugsfrei ab	02.09.2025
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1940

Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Provisionspflichtig
Gesamtfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Energieausweis gültig bis	10.07.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Baujahr laut Energieausweis	1941

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Die Immobilie

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Die Immobilie

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Die Immobilie

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Die Immobilie

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Die Immobilie

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Ein erster Eindruck

Elegante 2-Zimmer-Wohnung mit Renditepotenzial in Mailand-Dergano

Lage:
Nur 200 Meter von der Metrostation MM3 Dergano entfernt – in nur 10 Minuten sind Sie am Dom. Die Wohnung liegt im dritten Stock eines charmanten Gebäudes aus den 1940er-Jahren im typischen „Vecchia Milano“-Stil, in einer ruhigen Seitenstraße des lebendigen Stadtteils Dergano.

Das Viertel:
Dergano bewahrt den Charme traditioneller „Geländerhäuser“ mit Innenhöfen und entwickelt sich gleichzeitig zu einem kreativen Hotspot. Designer, Kreative und internationale „Smart Worker“ schätzen die Nähe zu Co-Working-Spaces, unabhängigen Cafés und die hervorragende Anbindung. Das Viertel bietet eine authentische Alternative zum Stadtzentrum mit urbanem Lifestyle, Gastronomie und Kultur.

Die Wohnung:
Die 2023 komplett sanierte Wohnung (53 m² + 15 m² Dachboden) überzeugt durch Helligkeit und eine durchdachte Raumaufteilung:
- Geräumiges Schlafzimmer mit Doppelbett und begehbarem Kleiderschrank
- Wohnzimmer mit offener Küche, komplett ausgestattet
- Modernes Bad mit großer Dusche
- Dachboden (15 m²) als zusätzlicher Stauraum oder Hobbyfläche

Ausstattung:
- Neue Installationen und Parkettboden
- Schalldichte Fenster
- Klimaanlage (Daikin, mit Wärmepumpe)
- Sicherheitstür & Video-Gegensprechanlage
- Unabhängige Heizung
- Niedrige Nebenkosten: ca. 80 €/Monat

Besonderheiten:
- Helle, ruhige Wohnung mit Ost-West-Ausrichtung
- Aktuell als Kurzzeitvermietung genutzt, mit einem nachweislichen Jahreseinkommen von ca. 35.000 € und hervorragenden Bewertungen
- Sofort nutzbar als sichere Kapitalanlage oder als stilvoller Wohnsitz in einem

dynamischen Stadtteil

Eine perfekte Kombination aus Mailänder Authentizität, urbanem Komfort und Investitionspotenzial – sofort einziehen oder direkt von stabilen Mieteinnahmen profitieren.

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Ausstattung und Details

Klimatisierung
Video-Gegensprechanlage
Schallisolierte Fenster

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Alles zum Standort

Dergano, Mailands bestgehütetes Geheimnis - Wo Authentizität auf Innovation trifft:
Nördlich des historischen Stadtzentrums von Mailand gelegen, ist Dergano eines der sich am schnellsten verändernden Viertel der Stadt, beliebt bei jungen Berufstätigen, Künstlern, digitalen Nomaden und internationalen Investoren auf der Suche nach einer authentischen, lebenswerten und gut vernetzten Gegend.
Nur 200 Meter von der U-Bahn-Station MM3 Dergano entfernt, liegt die Via Legnone 80 in einer ruhigen Seitenstraße, perfekt für alle, die Ruhe und Privatsphäre suchen, und dennoch nur 10 Minuten vom Dom entfernt, dank der direkten Linie ohne Umsteigen.
Eine lebendige Gastronomieszene mit lokalen Trattorias, ethnischen Bistros und handwerklichen Cafés
Nähe zum Universitätspol Bovisa (Polytechnikum Mailand) und zu kreativen Zentren wie BASE und Fabbrica del Vapore
Lokale Märkte, historische Geschäfte und Supermärkte aller Art (Esselunga in derselben Straße und Pam 2 Minuten zu Fuß entfernt)
Ein sich schnell entwickelnder Immobilienmarkt:
Dergano ist heute eines der preiswertesten Viertel Mailands: die Preise sind im Vergleich zum Zentrum immer noch erschwinglich
Starke Nachfrage nach Kurz- und Mittelzeitmieten von Studenten, Berufstätigen und Touristen
Stadtviertel mit hohem Aufwertungspotenzial, dank der Stadterneuerungspläne und dem ständigen Ausbau der Dienstleistungen
Schulen, Apotheken, Fitnessstudios und alle Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe.
3,6 km von der Stazione Metro Centrale, 4 km von der Arena Civica und 4,2 km von der Pinacoteca di Brera entfernt. Die Unterkunft ist 3,1 km von Bosco Verticale entfernt.

Objektnummer: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Weissensteiner

Corso Italia 1, 20122 Milano
Tel.: +39 02 6206 9360
E-Mail: milano@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com