

Milano – Dergano

# Wunderschön renovierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit hoher Rentabilität

VP azonosító: IT252942286



[www.von-poll.it](http://www.von-poll.it)

VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 38,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Áttekintés

VP azonosító	IT252942286
Hasznos lakótér	ca. 38,6 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHETO	02.09.2025
EMELET	3
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1940

Vételár	350.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Provisionspflichtig
Teljes terület	ca. 52 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1941
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.07.2035		
Energiaforrás	Hoszivattyú		
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.		

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Az ingatlan



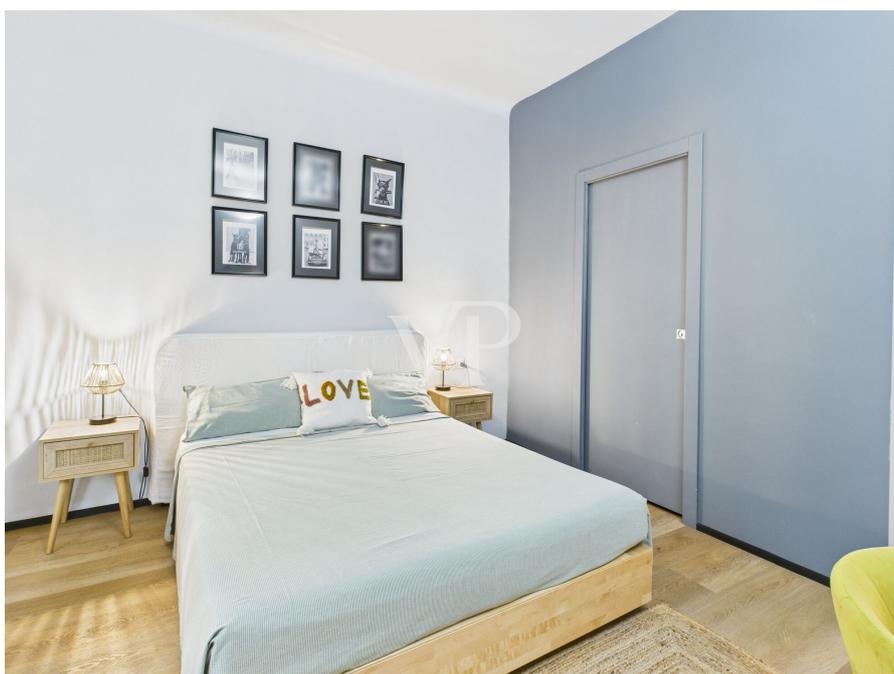
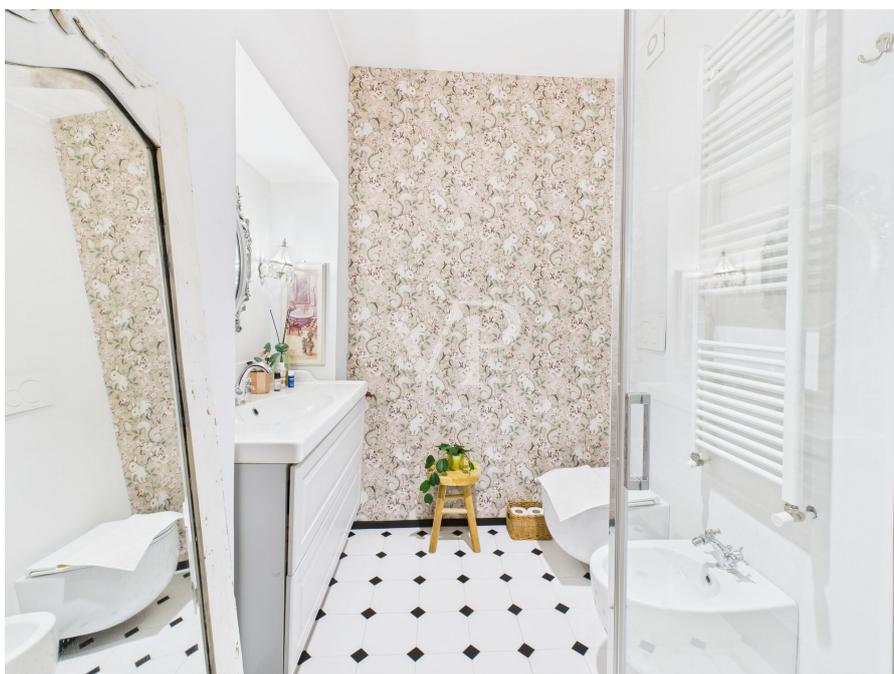
VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Az ingatlan



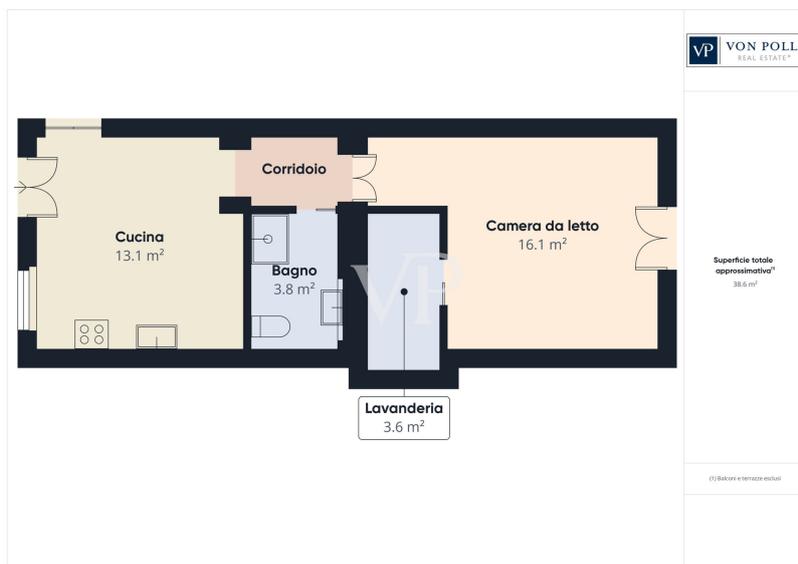
VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Az ingatlan



VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Az elso benyomás

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 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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.

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Részletes felszereltség

Klimatisierung

Video-Gegensprechanlage

Schallisolierte Fenster

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: IT252942286 - 20158 Milano – Dergano

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Weissensteiner

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)