80799 München

Familiengerechte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in begehrter Schwabinger Lage



Kaufpreis
1.290.000 €

Wohnfläche
96 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kerstin von Holdt
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	100 m²
Wohnfläche	96 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Wohneinheiten	26

Preise & Kosten

Hausgeld	373 €
Kaufpreis	1.290.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.05.2028
Ausstelldatum	24.05.2018
Primär-Energieträger	KWK fossil
Energieverbrauchkennwert	107

Objekt-Titel

Familiengerechte 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in begehrter Schwabinger Lage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
VKEMXZCQ

Objekt-Nr.:
ETW 3821

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Mit Cafés, Bars und Restaurants, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbau-Straßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, sehr gesuchtes Wohnumfeld. Auch die nahen Universitäten, die Kunstakademie und das Kunstareal mit drei Pinakotheken und dem Museum Brandhorst tragen zu dem unverwechselbaren Flair bei.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in äußerst begehrter Schwabinger Lage. Denkmalgeschützte Altbauten und der prachtvolle Baumbestand der Nachbarschaft schaffen ein eindrucksvolles Umfeld, das bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Schwabinger Bohème, Künstler und Schriftsteller anzog.

Die Infrastruktur ist perfekt. Im direkten Umkreis sind sympathische Lokale und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Den Elisabethmarkt erreicht man – ebenso wie die Türkenstraße mit dem Arri Kino und Leo's Sports Club in der Leopoldstraße – in wenigen Gehminuten. In der nahen Hohenzollernstraße befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Concept-Stores, Friseure und Gastronomie. Unweit der Wohnung erstreckt sich die Parkidylle des Englischen Gartens. Mit der nur wenige Schritte entfernten U-Bahn-Station „Giselastraße“ ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Parkett in Stab- und Fischgrätverlegung, durchgängig in der gesamten Wohnung (ausgenommen Kochbereich, Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Maßeinbauten: schmaler Schuhschrank im Garderobenbereich, deckenhoher Kleiderschrank mit mattweißen Fronten im Schlafzimmer, raumgliedernder Einbau mit Vitrinenschränken, Regalen und Bogendurchgang zwischen Ess- und Wohnbereich
- Einbauküche mit mattweißen Fronten und Holz-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Siemens), Dunstabzug, zwei Backöfen (Siemens) und Geschirrspüler (Bosch); Platz für eine freistehende Kühl-Gefrier-Kombination vorhanden
- Bad, zeitgemäß gestaltet mit grauen Fliesen in Beton-Optik und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Glas-Eckdusche, Duravit-Waschbecken mit Grohe-Armatur und WC
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, mit Handwaschbecken und WC
- Mattweiße Innentüren
- Weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gemauerter Kellerraum, fest verschließbar, ca. 6 m², mit eigener Beleuchtung und Steckdose
- Duplex-Stellplatz (oben) in der hauseigenen Tiefgarage
- Balkon (Süd): überdacht, mit Fliesenbelag, Steckdose und weitem Blick
- Balkon (West): mit Holz-Dielenbelag

Objektbeschreibung

Lichtfülle, ein durchdachter, familiengerechter Grundriss und eine zeitgemäße Ausstattung machen diese 3-Zimmer-Wohnung zu einem Domizil mit Wohlfühlambiente. Die großzügigen Räumlichkeiten befinden sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1980, dessen Fassade, Dach und Balkone zuletzt 2018/19 saniert wurden. Ein Lift führt bequem bis in die Wohnungsetage.

Auf ca. 96 m² verteilen sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine helle, nahezu quadratische Küche mit mattweißen Fronten und Siemens-Geräten sowie zwei ausgezeichnet geschnittene Schlafzimmer. Parkett in Stab- und Fischgrätverlegung, ein Bad mit Wanne und Glas-Eckdusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Zwei Balkone in Süd- und Westausrichtung eröffnen in dieser urbanen, äußerst begehrten Lage bezaubernde Freiräume. Ein Kellerraum und ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage vervollständigen dieses gepflegte Domizil.

Hervorzuheben ist die äußerst begehrte Lage in Schwabing, geprägt von denkmalgeschützten Altbauten, die schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Schwabinger Bohème anzogen. Sympathische Lokale und Einkaufsmöglichkeiten liegen ebenso in unmittelbarer Nähe wie die Türkenstraße mit Arri-Kino und Leo's Sports Club. Nur 850 Meter entfernt lockt die Parkidylle des Englischen Gartens, und mit der U-Bahn-Haltestelle „Universität" in 250 Metern ist die Anbindung an den ÖPNV optimal.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





















