**81929 München**

# Helle 1-Zimmer Wohnung mit Balkon im 1. OG - gut angebunden durch S-Bahn und trotzdem in der Natur



Kaufpreis
**315.000 €**

Wohnfläche
**28,85 m²**

Zimmer
**1**

**Ihr Ansprechpartner**


Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 28,85 m² |
| Zimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 4,9 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 315.000 € |
| Kaufpreis / qm | 10.918,54 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2026 |
| Zustand | Erstbezug |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Fahrstuhl | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung | Luft-Wärmepumpe |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 2026 |
| Wertklasse | A+ |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 14.08.2036 |
| Endenergiebedarf | 7.10 |
| Primär-Energieträger | ALTERNATIV |

## Objekt-Titel

Helle 1-Zimmer Wohnung mit Balkon im 1. OG - gut angebunden durch S-Bahn und trotzdem in der Natur

## Lage-Beschreibung

ROOTS entsteht dort wo München aufatmet, in Johanneskirchen, einem der grünsten und ruhigsten Teile Bogenhausens. Einem Viertel, das seinen Charakter behalten hat und das trotzdem in unmittelbarer Nähe zur Münchner Innenstadt liegt. Natur vor der Tür. Die Stadt immer in Reichweite.

Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Alle namhaften Supermärkte befinden sich in der näheren Umgebung. Tennisclub, Fußballclub und das Cosima Wellenbad bieten attraktive Sportangebote. Das beliebte bayerische Restaurant mit Biergarten „Dicke Sophie“ liegt direkt in derselben Straße. Über die S-Bahn-Station Johanneskirchen besteht zudem eine direkte Verbindung zum Flughafen München sowie eine gute Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Online-ID: LEXHEMYM

Objekt-Nr.: AH-1809


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

## Ausstattungs-Beschreibung

Bei Ausstattung und Komfort wurde auf eine hochwertige Ausführung Wert gelegt. Barrierefreie Zugänge und ein Aufzug in jedem Haus ermöglichen komfortables Wohnen in allen Lebensphasen. Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hohen Decken, hochwertigen Bodenbelägen und großzügigen, teils bodentiefen Fensterflächen. Die Badezimmer werden mit großformatigen Fliesen, bodentiefen Duschen sowie hochwertigen Sanitärobjekten und Armaturen von Ideal Standard und Hansgrohe ausgestattet; einzelne Wohnungen verfügen zusätzlich über eine Badewanne.

## Objektbeschreibung

Drei Häuser. Drei Charaktere. Und 25 individuelle Wohneinheiten, die nicht einfach nebeneinander stehen, sondern miteinander leben. Gemeinschaftlich gestaltete Außenbereiche und die durchdachte Anordnung der drei Häuser schaffen ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld.

Diese gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss von Haus 2 und bietet auf ca. 28,85 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept. Die Wohnung ist barrierefrei ausgeführt und eignet sich ideal als kompakte Stadtwohnung, für Singles oder auch als Kapitalanlage.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 17,75 m² große Wohn-, Ess-, Koch- und Schlafbereich. Durch die klare Aufteilung lässt sich der Raum vielseitig möblieren und bietet trotz der kompakten Größe Platz für Wohnen, Essen und Schlafen.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den ca. 4,90 m² großen Balkon, der nach Norden ausgerichtet ist und den Wohnraum angenehm ins Freie erweitert.

Das Badezimmer verfügt über ca. 5,62 m² und bietet damit für eine Wohnung dieser Größe komfortable Platzverhältnisse. Ergänzt wird der Grundriss durch einen ca. 3,03 m² großen Eingangs- und Dielenbereich mit Platz für eine Garderobe.

Die Kombination aus effizienter Raumaufteilung, eigenem Außenbereich und barrierefreiem Zugang macht die Wohnung zu einer attraktiven und vielseitig nutzbaren Einheit.

## sonstige Angaben

Realisiert wird ROOTS von Baywobau, einem der erfahrensten Münchner Bauträger, nach einem Entwurf des Architekturbüros LSA aus Oberhaching. Mit der Umsetzung durch Haseitl stehen drei starke Partner für Qualität, Sorgfalt und Termintreue.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen und energieeffizienten Holzhybridbauweise im KfW-40-Standard - sie trägt das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude QNG Plus. Der Einsatz von Holz als wesentlichem Baustoff trägt zu einem angenehmen Raumklima und einem reduzierten CO2-Fußabdruck bei, während der hohe energetische Standard niedrige Heiz- und Betriebskosten unterstützen soll. Für Kapitalanleger kann die QNG-Plus-Zertifizierung zudem steuerliche Vorteile ermöglichen: in den ersten vier Jahren eine zusätzliche Abschreibung von insgesamt 20 %.

Zum Projekt gehören außerdem 18 Tiefgaragenstellplätze, die zum Erwerb angeboten werden und einen sicheren sowie wettergeschützten Zugang direkt zum Gebäude ermöglichen. Des Weiteren wird es 2 gemeinschaftlich nutzbare Tiefgaragenstellplätze für Gäste geben.

Abgerundet wird das Mobilitätskonzept durch 5 E-Bikes und 2 Lasten-E-Bikes, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen werden.

## Impressionen





















ROOTS

JOHANNESKIRCHEN - BOGENHAUSEN

www.immobilienforum-schwabing.de