81249 München

Moderne Gartenwohnung mit West-Terrasse - Nähe Aubinger Lohe



Kaufpreis
799.900 €

Wohnfläche
116,6 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	150,41 m²
Wohnfläche	116,6 m²
Zimmer	3
Gesamtfläche	150,41 m²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	122.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.900 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	35.000 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2020
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	10.01.2031
Endenergiebedarf	32.00
Primär-Energieträger	GAS

Zustand

Baujahr	2020
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Westen

Objektbeschreibung

Traumlage + sonnige Terrasse + großer Hobbyraum

Diese Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Lochhausen im Westen von München. Optimal für jeden, der im Grünen wohnen und dennoch in einer halben Stunde in der Innenstadt sein möchte.

Online-ID: PGETDXES

Objekt-Nr.: 8376-SK

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Über die zentral gelegene Diele gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet Ihnen direkten Zugang zur sonnigen, ca. 32 m² großen Süd-/West-Terrasse mit zusätzlicher Grünfläche. Ein Highlight ist ebenfalls eine neue Einbauküche, welche noch eingebaut wird. Ein Tageslichtbad ist mit einer Wanne, einem WC, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eines der zwei Schlafzimmer stellt ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse. Des Weiteren bietet die Wohnung noch ein 2. Bad mit Dusche, WC und Waschbecken.

Die Wohnung umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 116 m² und bietet zusätzlich eine Diele, einen Kellerraum sowie einen vielseitig, nutzbaren Hobbyraum mit ca. 35 m² im Untergeschoss. Abgerundet wird dieses Angebot mit einem Duplex-Stellplatz.

Die Immobilie ist seit dem 15.12.2023 unbefristet vermietet:
Kaltmiete: € 1.995 ,-
Nebenkosten: € 200 ,-
TG-Einzelstellplatz: € 100 ,-
Gesamtmiete: € 2.295 ,-

Gesamtpreis wie folgt:
€ 799.900 ,- (Wohnung) + € 35.000,- (Stellplatz) + € 3.500,- (Einbauküche) = € 838.400,-

Objekt-Titel

Moderne Gartenwohnung mit West-Terrasse - Nähe Aubinger Lohe

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Lochhausen, der zum Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied gehört. Der westlich gelegene Stadtteil verbindet eine ruhige, gewachsene Wohnlage mit einer guten Anbindung an die Münchner Innenstadt und das umliegende Umland. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Freizeit und sportliche Aktivitäten.

Für den täglichen Bedarf steht in der näheren Umgebung ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich in der Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die gute Verkehrsanbindung. Über den S-Bahnhof München-Lochhausen besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Stadtteile und das Münchner Umland gut erreichbar. Die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht zudem eine unkomplizierte Anbindung an die überregionalen Ziele im Münchner Westen.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche attraktive Möglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind der nahegelegene Langwieder See, der Gröbenzeller See und der Olchinger See. Die Seen laden in den Sommermonaten zum Baden und Entspannen ein und bieten darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten.

Auch die Aubinger Lohe (größtes Landschaftsschutzgebiet in und um München) befindet sich in der näheren Umgebung und bietet weitläufige Grün- und Waldflächen für Spaziergänge und Erholung in der Natur. Zahlreiche Rad- und Spazierwege ermöglichen es, die reizvolle Landschaft rund um Lochhausen und die angrenzenden Stadtteile zu erkunden.

Ausstattungs-Beschreibung

- dreifach-verglaste Kunststofffenster
- Rollläden
- hochwertiger Parkettboden
- einzel- regulierbare Fußbodenheizung
- automatische Wohnraumbe-/entlüftung
- nur 7 Einheiten im Haus
- ca. 2,50 m Deckenhöhe
- praktische Diele
- offener Wohn-/Essbereich
- Tageslichtbad mit Wanne und WMA
- 2. Bad mit Dusche
- zwei Schlafzimmer
- gemeinschaftliche Wasseraufbereitungs- sowie Entkalkungsanlage
- Solaranlage
- ca. 30 m² Süd-/West-Terrasse mit kleinem Gartenanteil
- hochwertige Einbauküche
- Ablöse VB i.H.v. € 3.500 Einbauküche

- geräumige Diele
- großzügiger Hobbyraum
- Kellerraum im UG

- oberer Duplex-Stellplatz
- gemeinschaftlicher Fahrradabstellbereich

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2031.
Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Impressionen

















GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de

