80798 München

Schwabing + U-Bahn-Nähe – charmante 2-Zimmer-Wohnung direkt am Josephsplatz



Kaufpreis
370.000 €

Wohnfläche
39,03 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	39,03 m²
Wohnfläche	39,03 m²
Zimmer	2
Gesamtfläche	39,03 m²
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
vermietbare Fläche	39.03

Preise & Kosten

Hausgeld	341 €
Kaufpreis	370.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.10.2028
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHWER
Energieverbrauchkennwert	109.00

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Pantry
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Schwabing + U-Bahn-Nähe – charmante 2-Zimmer-Wohnung direkt am Josephsplatz

Ausstattungs-Beschreibung

Online-ID:
TWKLKSYB

Objekt-Nr.:
8274-SK

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- 3. OG (4. Etage)
- Laminatboden in sämtlichen Wohnräumen
- Fliesenboden in Küche und Bad
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken sowie WC
- Küche mit Spülmaschinenanschluss
- Fahrradabstellbereich in Innenhof liegend
- Personenaufzug vorhanden

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in äußerst begehrter Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing/Maxvorstadt. Dieses Viertel zählt zu den kulturellen und akademischen Zentren der bayerischen Landeshauptstadt und vereint urbanes Leben mit historischem Flair.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, die das Viertel lebendig und vielseitig machen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Ludwig-Maximilians-Universität München sowie zur Technischen Universität München, wodurch die Lage insbesondere bei Studierenden, Dozenten und Berufstätigen sehr gefragt ist.

Kulturell bietet die Maxvorstadt ein breites Angebot: Museen, Galerien und historische Bauwerke – darunter die bekannten Pinakotheken – sind fußläufig erreichbar. Auch Grünflächen wie der nahegelegene Englischer Garten laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahn-, Tram- und Buslinien sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Nähe.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre zentrale, urbane Umgebung mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1955 und ist bequem über den Aufzug erreichbar, der Sie zuverlässig in sämtliche Etagen des Hauses bringt.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die einladende Diele, die als zentraler Dreh- und Angelpunkt alle Räume miteinander verbindet. Von hier aus erreichen Sie das Badezimmer, das funktional geschnitten und mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet ist. Ebenfalls angrenzend befindet sich die Küche, die durch ihre kompakte Aufteilung eine effiziente Nutzung ermöglicht und ebenfalls über einen Fliesenboden verfügt.

Weiterführend öffnet sich das erste Schlafzimmer, das dank seiner guten Proportionen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und durch die Fenster für eine angenehme Helligkeit sorgt. Angrenzend gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer, das ebenfalls durch die Fenster mit viel Tageslicht überzeugt und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Beide Zimmer sind in Richtung Innenhof ausgerichtet.

In allen Räumen sowie in der Diele wurde ein Laminatboden verlegt, während Küche und Bad klassisch gefliest sind.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit praktischer Raumaufteilung suchen.

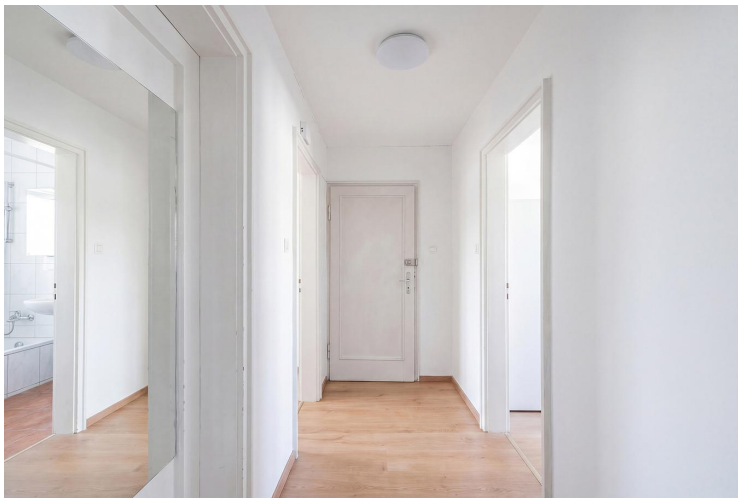
Die Immobilie ist aktuell vermietet für folgende Konditionen:

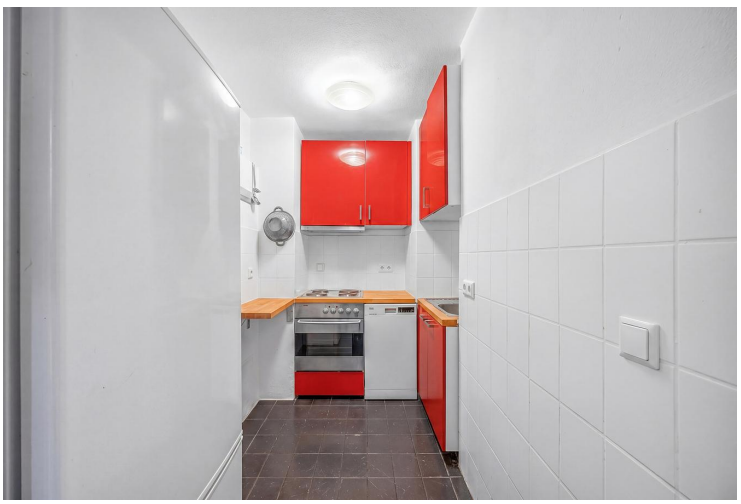
Kaltmiete: € 900,-
Nebenkosten: € 80,-
Gesamtmiete: € 980,-

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

