81825 München

Stilvoll wohnen in MUC-Josephsburg! Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, Smart Home & Wallbox



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
82 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS ImmibilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	320 €
Außencourtage	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.10.2027
Endenergiebedarf	41.60
Primär-Energieträger	PELLET

Austattung

Küche	Einbauküche offene Küche
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Stilvoll wohnen in MUC-Josephsburg! Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, Smart Home & Wallbox

Lage-Beschreibung

Wohnen in München-Berg am Laim / Josephsburg – urban, grün und bestens angebunden

Online-ID: ABLUEWPP

Objekt-Nr.: 7816

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

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven, gewachsenen Wohnlage im Münchner Osten, im beliebten Stadtteil Berg am Laim, im Bereich Josephsburg. Hier verbinden sich die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem angenehmen Wohnumfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen.

Besonders komfortabel ist die Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor der Wohnanlage. Die U-Bahn-Station Josephsburg (U2) ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch die S-Bahn-Station Trudering sowie das überregionale Straßennetz sind gut angebunden.

Für Freizeit und Erholung bieten die Grünflächen im Münchner Osten vielfältige Möglichkeiten. Der weitläufige Riemer Park mit seinen Spazier- und Radwegen sowie dem beliebten Riemer See lädt zu sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Ein besonderes Plus ist der schön begrünte Innenhof der Wohnanlage mit gepflegten Außenflächen und Kinderspielplatz.

Eine Lage, die kurze Wege, hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld auf ideale Weise miteinander verbindet – perfekt für alle, die München genießen und zugleich gerne im Grünen entspannen möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Wohnung & Raumaufteilung
- Ca. 82 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- 2. Obergeschoss mit Aufzug, Baujahr 2017
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- Hochwertiges, geöltes Eichenparkett
- Abgehängte Decke mit integrierten LED-Spots
- Elegante Glasschiebetür zur Küche
- Sehr gepflegter, geschmackvoller Gesamtzustand

Küche & Badezimmer
- Hochwertige Nolte-Einbauküche mit Siemens-Geräten
- Induktionskochfeld, Pyrolyse-Backofen und Geschirrspüler
- Schlafzimmer mit französischem Balkon
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Zusätzliches modernes Duschbad mit WC
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse

Balkon & Loggia
- Geschützte Loggia zum begrünten Innenhof
- Neue Markilux-Markise (Juli 2026)
- Zweiter Balkon am Kinder- bzw. Arbeitszimmer

Smart Home & Technik
- Integriertes Loxone-Smarthome-System
- Individuell steuerbare Fußbodenheizung
- Pellet-Zentralheizung
- Zentrale Raumlüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Neher-Insektenschutzsysteme
- Videogegensprechanlage
- Glasfaseranschluss und LAN-Verkabelung
- Energieeffizienzklasse A

Tiefgarage & Gemeinschaftseinrichtungen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit eigener 22-kW-Wallbox
- Stufenloser Zugang von der Tiefgarage zur Wohnung
- Großzügiges Kellerabteil
- Begrünter Innenhof mit Kinderspielplatz
- Fahrradhaus und zusätzlicher Fahrradkeller
- Kinderwagenraum sowie Wasch- und Trockenraum

Lage & Wohnumfeld
- München-Berg am Laim / Josephsburg
- Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar
- Bushaltestelle unmittelbar vor der Wohnanlage
- Gute Anbindung an U-Bahn und S-Bahn
- Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote im Umfeld
- Gepflegte Wohnanlage mit attraktiven Grünflächen

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, zwei Außenbereichen und viel Komfort

Manche Wohnungen überzeugen schon beim ersten Betreten. Diese ausgesprochen gepflegte 3-Zimmer-Wohnung gehört zweifellos dazu. Helle Räume, hochwertige Materialien und viele geschmackvolle Details schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zu Hause fühlt.

Im 2. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2017 erwartet Sie auf ca. 82 m² ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Komfort und besonderem Wohlfühlcharakter.

Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit edlem, geöltem Eichenparkett, integrierten LED-Spots und eleganter Glasschiebetür zur hochwertigen Nolte-Einbauküche mit Siemens-Markengeräten. Von hier gelangen Sie auf die geschützte Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof. Eine neue Markilux-Markise (2026) sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Schlafzimmer verfügt über einen französischen Balkon und direkten Zugang zum Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Ein weiteres Zimmer mit eigenem Balkon eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches modernes Duschbad mit WC rundet das Raumangebot ab.

Auch technisch lässt die Wohnung kaum Wünsche offen: Loxone-Smarthome-System, individuell steuerbare Fußbodenheizung, zentrale Raumlüftung, elektrische Rollläden, hochwertige Insektenschutzsysteme und Videogegensprechanlage.

Ein Aufzug verbindet die Wohnung stufenlos mit der Tiefgarage. Ein großzügiges Kellerabteil und gepflegte Gemeinschaftseinrichtungen ergänzen das Angebot.

Besonders attraktiv ist der zusätzlich erhältliche Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit eigener 22-kW-Wallbox.

Ein Zuhause für Menschen, die Qualität, modernes Wohnen und ein angenehmes Wohngefühl in München-Berg am Laim / Josephsburg zu schätzen wissen.

Impressionen
















HAKUNA
MATATA

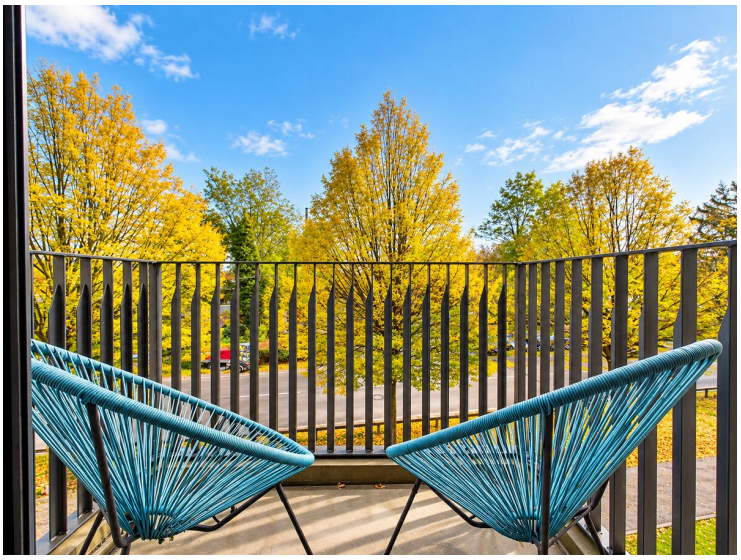


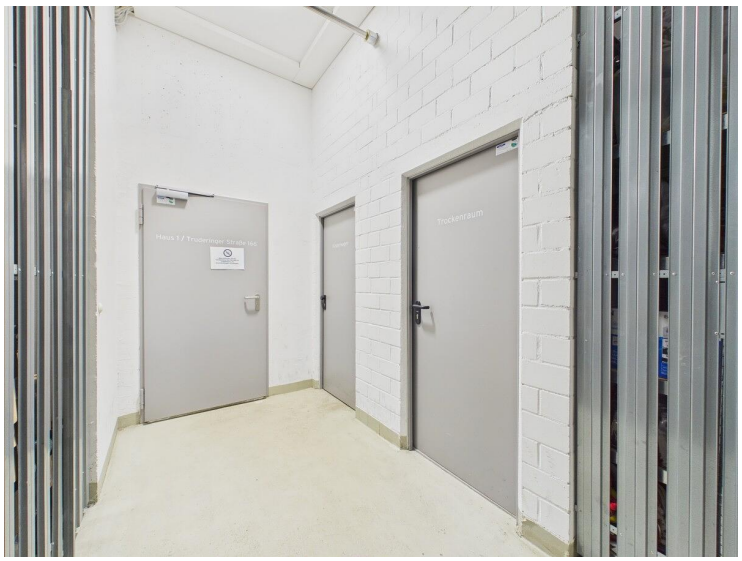





SIEMENS
SIEMENS





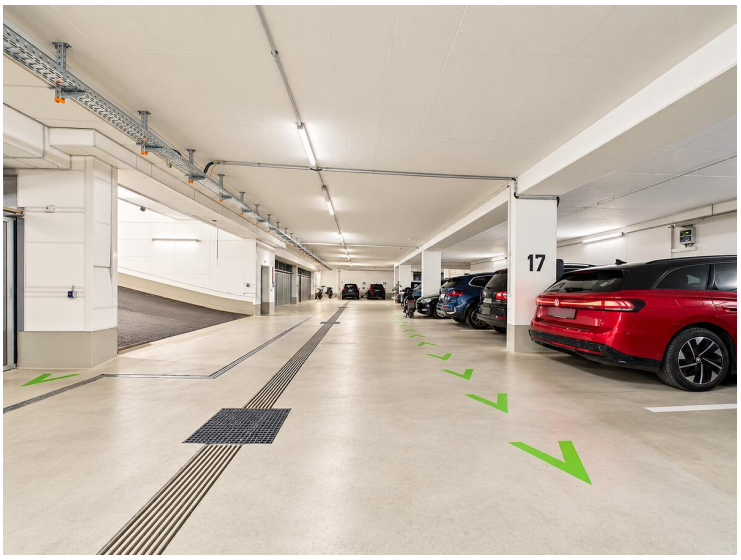

Trockenraum






27


SW//M


17


Thomas-Hauser-Straße