81245 München

Wohnen mit sonnigem Balkon - Parkähnlicher Gemeinschaftsgarten



Kaufpreis
499.000 €

Wohnfläche
80 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	83 m²
Wohnfläche	80 m²
Zimmer	3
Gesamtfläche	83 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	79.96

Preise & Kosten

Hausgeld	506 €
Kaufpreis	499.000 €
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2003
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.07.2027
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	122.00

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Objekt-Titel

Wohnen mit sonnigem Balkon - Parkähnlicher Gemeinschaftsgarten

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Westen Münchens, im beliebten Stadtteil Pasing. Das Umfeld ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und zahlreichen Grünflächen. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und bietet eine hohe Wohnqualität.

Online-ID:
LZHPYTWR

Objekt-Nr.:
8306-AK

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nahegelegene S-Bahn-Station ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile und das Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleisten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleister sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet Pasing ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen sowie zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Würm, die zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren entlang des Ufers einlädt. Auch das historische Schloss Blutenburg mit seiner malerischen Parkanlage und den kulturellen Angeboten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befindet sich der weitläufige Schlosspark Nymphenburg in der näheren Umgebung und bietet mit seinen großzügigen Grünflächen, Wasseranlagen und Spazierwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Nähe zu weiteren Grünanlagen und Naherholungsgebieten unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage. Ob Naturgenuss, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Ausflüge – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Auch für Autofahrer ist die Lage äußerst attraktiv. Die gute Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen sowie die Autobahnen A99 und A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und der umliegenden Regionen.

Ausstattungs-Beschreibung

- 2,45 Meter Raumhöhe
- Hochparterre (1. Etage)
- TG. Einzellplatz SUV geeignet á € 30.000,-
- idyllischer, eingezäunter Gemeinschaftsgarten
- eigener Spielplatz für die WEG
- 2-Fach-Verglaste Holzfenster
- Jalousien
- Bad mit Wanne
- Süd Ausrichtung der gesamten Wohnung
- Einbauküche samt Markengeräte von Bosch und Bauknecht
- Gegensprechanlage
- Marmor Fensterbänke
- Fahrradraum
- großzügiger Wasch und Trockenraum
- direkter Zugang zur Tiefgarage
- Laminat

Objektbeschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines ansprechend gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage. Der durchdachte Grundriss, die angenehme Raumhöhe von ca. 2,45 m sowie die großen Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der viele Sonnenstunden bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die zweifach verglasten Holzfenster mit Jalousien sorgen für ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, eingezäunte Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern als grüne Rückzugsoase zur Verfügung steht und insbesondere für Familien einen hohen Mehrwert bietet.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Einzelstellplatz in der Tiefgarage, der auch für größere Fahrzeuge und SUVs geeignet ist. Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung verbindet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld, funktionale Grundrisse und eine hohe Lebensqualität legen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.

Impressionen








































GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de