

80992 München / Moosach

3 in 1 für Familien: 4-Zimmer-Wohnung, XXL-Keller & Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreis

795.000 €

Wohnfläche

100,3 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Nils Pedersen
089904204680
np@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	6,73 m ²
Wohnfläche	100,3 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Außencourtag	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.07.2028
Endenergiebedarf	72.20
Primär-Energieträger	FERN

Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung

Objekt-Titel

3 in 1 für Familien: 4-Zimmer-Wohnung, XXL-Keller & Tiefgaragenstellplatz

Lage-Beschreibung

Urban wohnen, hervorragend angebunden sein und gleichzeitig vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie genießen – genau diese Kombination macht die Lage in München-Moosach besonders attraktiv.

Online-ID:
QTHTBFL

Objekt-Nr.:
1000-290



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Objekt 290



Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Teil des Münchner Stadtbezirks Moosach und bietet insbesondere Familien eine Infrastruktur, die den Alltag spürbar erleichtert. Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umfeld – kurze Wege, die gerade für Familien mit Kindern unterschiedlichen Alters einen echten Mehrwert darstellen.

Ein besonderes Plus ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die Trambahnhaltestelle Hanauer Straße befindet sich praktisch vor der Haustür. Mit der Linie 20 gelangen Sie direkt in Richtung Münchner Hauptbahnhof und Karlsplatz (Stachus). In die andere Richtung besteht eine komfortable Verbindung zum Bahnhof Moosach mit Anschluss an S-Bahn und U-Bahn. Zusätzlich ist die U-Bahn-Station Westfriedhof mit U1 und U7 schnell erreichbar.

Auch für den täglichen Einkauf ist bestens gesorgt. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung; mit dem nahegelegenen Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) steht darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie zur Verfügung.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Das Dantebad, der Olympiapark sowie verschiedene Grün- und Sportflächen schaffen attraktive Angebote für die ganze Familie. Auch der weitläufige Nymphenburger Schlosspark ist schnell erreichbar und bietet zusätzlichen Raum für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

So verbindet die Lage wesentliche Faktoren, die für Familien in München besonders wichtig sind: kurze Wege im Alltag, ein vielseitiges Bildungs- und Freizeitangebot sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – urban gelegen und bestens vernetzt.

Entfernungen im Überblick:

- Tram Hanauer Straße (Linie 20): ca. 100 m
- Kindertagesstätten: mehrere Einrichtungen ab ca. 500 m
- U-Bahn Westfriedhof (U1/U7): ca. 700 m
- Grundschulen: mehrere Angebote im näheren Umfeld, ab ca. 1 km
- Mittelschule Leipziger Straße: ca. 1,5 km
- Staatliches Gymnasium München/Moosach: ca. 2,5 km
- Städtische Artur-Kutscher-Realschule: ca. 2,5 km
- Olympia-Einkaufszentrum (OEZ): ca. 1,5 km
- Dantebad: ca. 1,5 km
- Olympiapark: ca. 2 km
- Schloss Nymphenburg / Schlosspark: ca. 2,5–3 km
- Münchner Hauptbahnhof: ca. 5 km

Ausstattungs-Beschreibung

Wohnen & Komfort:

- Ca. 100,3 m² Wohnfläche mit 4 gut nutzbaren Zimmern
- Familienfreundliche Raumaufteilung mit großzügigem Wohngefühl
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Großzügige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Zwei Balkone als zusätzliche Freiflächen
- Personenaufzug im Gebäude

Küche & Badezimmer:

- Moderne Einbauküche aus ca. 2020 in sehr gepflegtem Zustand
- Zwei vollwertige Badezimmer – besonders praktisch für Familien
- Ein Badezimmer mit Badewanne
- Separates Badezimmer mit Dusche

Stauraum & Nebenflächen:

- Außergewöhnlich großer, eigener Kellerraum mit ca. 25 m² zusätzlicher Fläche
- Viel Platz für Fahrräder, Kinderwagen, Sportausrüstung, Vorräte und weitere Dinge des Familienalltags
- Gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Trocken- und Kinderwagenräume
- Zusätzliches, separates Kellerabteil mit praktischen Regalsystemen

Gebäude & Stellplatz:

- Baujahr 2001
- Wohnung im 2. Obergeschoss
- Eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Energieeffizienzklasse B

Hinweis: Detaillierte Informationen zu den wirtschaftlichen Aspekten des Angebots sowie zur Hausgeldaufteilung erhalten Sie im ausführlichen Exposé nach Ihrer Anfrage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen!

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das den Familienalltag leichter macht – mit viel Platz, hellen Räumen und der Freiheit, Wohnen, Rückzug und gemeinsames Leben miteinander zu verbinden.

Auf rund 100,3 m² Wohnfläche bietet diese 4-Zimmer-Wohnung genau den Raum, den eine Familie im Alltag braucht. Großzügig geschnitten, angenehm hell und mit einer Raumaufteilung, die sowohl gemeinsame Zeit als auch persönliche Rückzugsmöglichkeiten ermöglicht, entsteht hier ein Zuhause, das sich unterschiedlichen Lebensphasen flexibel anpasst.

Ein echter Vorteil sind die zwei vollwertigen Badezimmer. Gerade wenn morgens alle gleichzeitig in den Tag starten, zeigt sich schnell, welchen Unterschied ein zusätzliches Bad machen kann. Auch die beiden Balkone erweitern das Wohnen nach draußen und schaffen gleich zwei Möglichkeiten, frische Luft und sonnige Stunden im eigenen Zuhause zu genießen.

Die großzügigen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das freundliche Wohngefühl der gesamten Wohnung. Eine moderne Einbauküche fügt sich stimmig in das Gesamtbild ein, während die Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort und eine angenehme Wärme in den Wohnräumen sorgt.

Ein besonderes Extra dieses Angebots ist der separate Kellerraum mit rund 25 m². Die außergewöhnlich großzügige Fläche und die hohe Decke schaffen wertvollen zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ein echtes Plus, gerade im Familienalltag.

Auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört zum Gesamtangebot und sorgt dafür, dass das Auto komfortabel und wettergeschützt untergebracht ist.

Die Wohnung verbindet damit vieles, was gerade für Familien im Münchner Stadtgebiet entscheidend ist: vier gut nutzbare Zimmer, rund 100 m² Wohnfläche, zwei vollwertige Bäder, zwei Balkone und außergewöhnlich viel zusätzliche Fläche im Untergeschoss.

Ein Zuhause für alle, die nicht einfach nur vier Zimmer suchen, sondern einen Ort, an dem das Familienleben genügend Platz bekommt.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 2001 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

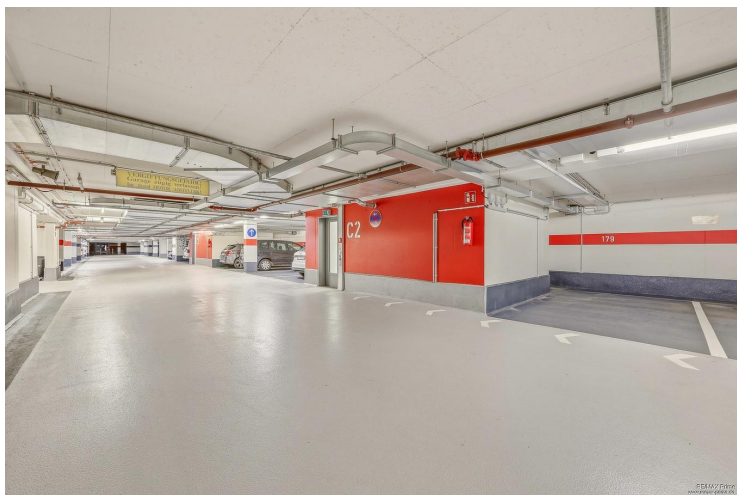
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 07.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Impressionen







REMAX
Prime Immobilien

Nils Pedersen
Immobilienmakler (IHK)

REMAX Prime
www.remax-prime.de

