

81475 München

92 m² mit Garten nahe Maxhof – flexibel wohnen in München

Objekt 297



Kaufpreis
649.500 €

Wohnfläche
92 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Fiorella Ferrara
089904204680
ff@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	5 m ²
Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.12.2028
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	133.30

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.500 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	20.00 0 €

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

92 m² mit Garten nahe Maxhof – flexibel wohnen in München

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im südlichen Münchner Stadtgebiet, in unmittelbarer Nähe zum Maxhof und zum gewachsenen Wohnumfeld von Fürstenried.

Gerade diese Mikrolage verbindet mehrere Qualitäten: ein ruhigeres, kleinteiligeres Wohnumfeld, viel Grün und gleichzeitig eine gute Einbindung in die Infrastruktur des Münchner Südens.

Online-ID:
GVGRWUKZ

Objekt-Nr.:
1000-297



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

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Nähe zu Maxhof unterstreicht den eher wohnlichen und grünen Charakter der Umgebung. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an Fürstenried mit seinen Versorgungs- und Verkehrsmöglichkeiten erhalten.

Die U-Bahn-Station Fürstenried West ist gut erreichbar. Busverbindungen ergänzen den öffentlichen Nahverkehr.

Mit dem Auto bestehen über die A95 gute Verbindungen in Richtung Innenstadt und in das südliche Münchner Umland.

Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die städtische Erreichbarkeit und ein ruhigeres Wohnumfeld miteinander verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

Ausstattung – ausführlich und nutzenorientiert

Ca. 92 m² Wohnfläche – großzügiges Raumangebot für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

3 Zimmer – klar strukturiert und vielseitig nutzbar.

Privater Gartenanteil mit Terrasse – eigener Außenbereich direkt an der Wohnung.

Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang – fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Separates Esszimmer – schafft eine klare und angenehme Wohnstruktur.

Separate Küche – funktional und unabhängig vom Wohnbereich angeordnet.

Ruhiges Schlafzimmer – privater Rückzugsbereich.

Zusätzlicher Büro- und Hobbyraum im Souterrain – flexibel nutzbar für Homeoffice, Gäste, Fitness oder persönliche Interessen.

Direkter Zugang zum Souterrainbereich – praktische Erweiterung der Nutzbarkeit.

Neu installierte, normgerechte Brandschutztür zum Souterrain.

Großzügiger Grundriss – wenig verlorene Verkehrsfläche, gute Möblierbarkeit.

Kleine Eigentümergeinschaft mit nur sechs Einheiten – überschaubare Struktur und persönlicheres Wohnumfeld.

Moderne Heizungsanlage in Verbindung mit Solarthermie – bereits erfolgte technische Weiterentwicklung.

Fensterrahmen außen, Dachuntersichten und Hauseingangstür frisch gestrichen – gepflegtes Erscheinungsbild.

Dämmung der obersten Geschossdecke vorgesehen – energetische Aufwertung in Vorbereitung.

Zentrale Wasserenthärtungsanlage geplant – zusätzlicher Komfort im Alltag.

Wohnen mit zusätzlicher Freiheit:

Die Stärke dieser Wohnung liegt nicht allein in ihrer Fläche, sondern in der Kombination verschiedener Nutzungsbereiche.

Wer zu zweit wohnt, kann den Souterrainraum dauerhaft als Homeoffice oder persönlichen Rückzugsbereich nutzen. Eine kleine Familie gewinnt zusätzlichen Raum für Arbeiten, Hobby oder Gäste.

Der eigene Garten schafft darüber hinaus eine Wohnqualität, die bei klassischen Stadtwohnungen häufig fehlt.

Energie und Modernisierung

Bereits erfolgt beziehungsweise vorgesehen sind:

- + moderne Heizungsanlage in Verbindung mit Solar/Photovoltaik - neuer Energieausweis, der diese Maßnahme berücksichtigt lt. Hausverwaltung in Arbeit.
- + Vorbereitung der Dämmung der obersten Geschossdecke,
- + geplante zentrale Wasserenthärtungsanlage,
- + verschiedene optische und technische Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude.

Diese Maßnahmen unterstützen eine langfristige Weiterentwicklung der Wohnanlage.

Was diese Wohnung besonders macht

Die Besonderheit liegt in der Verbindung aus: ca. 92 m² Wohnfläche, privatem Garten, Terrasse, zusätzlichem Souterrainraum, kleiner Eigentümergemeinschaft und der Lage nahe Maxhof.

Damit bietet die Wohnung mehr Flexibilität als eine klassische 3-Zimmer-Wohnung und gleichzeitig weniger organisatorische Verantwortung als ein eigenes Haus.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zur Eigentümergemeinschaft, zu den Modernisierungsmaßnahmen und den weiterführenden Objektunterlagen.

Objektbeschreibung

Für wen ist diese Immobilie gedacht?

Für Menschen, die München als Lebensmittelpunkt schätzen, aber zu Hause gerne ihren eigenen Rhythmus leben. Die lieber im Garten ein Buch lesen, als sich über die Größe eines Balkons Gedanken zu machen. Die ein separates Arbeitszimmer zu schätzen wissen und eine Wohnung suchen, die nicht nur Platz bietet, sondern persönliche Freiräume eröffnet.

In der Mühlthaler Straße, nahe Maxhof im Münchner Süden, befindet sich diese ca. 92 m² große Gartenwohnung in einem überschaubaren Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Terrasse und zum eingewachsenen Garten. Hier entsteht ein angenehmer Rückzugsort, an dem sich das Leben in der Stadt mit dem Wunsch nach Ruhe und Natur verbinden lässt.

Die klassische Raumaufteilung mit separater Küche und einem eigenständigen Esszimmer schafft eine klare Trennung der Wohnbereiche. Besonders interessant ist der zusätzliche Hobbyraum im Souterrain, der direkt über eine Wendeltreppe mit dem Wohnzimmer verbunden ist und sich für unterschiedliche persönliche Interessen nutzen lässt.

Für Menschen, die einen gewachsenen Wohncharakter mögen, die Möglichkeiten eines eigenen Gartens schätzen und ihr Zuhause nach ihren Vorstellungen gestalten möchten, könnte sie genau die richtige sein.

Diese Immobilie ist eine interessante Wahl für Paare, anspruchsvolle Singles oder kleinere Familien, die nicht nach einer austauschbaren Wohnung suchen, sondern nach einem Zuhause mit Garten, Charakter und Raum für ihre eigene Lebensgestaltung.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

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.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1980 gebaut 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.

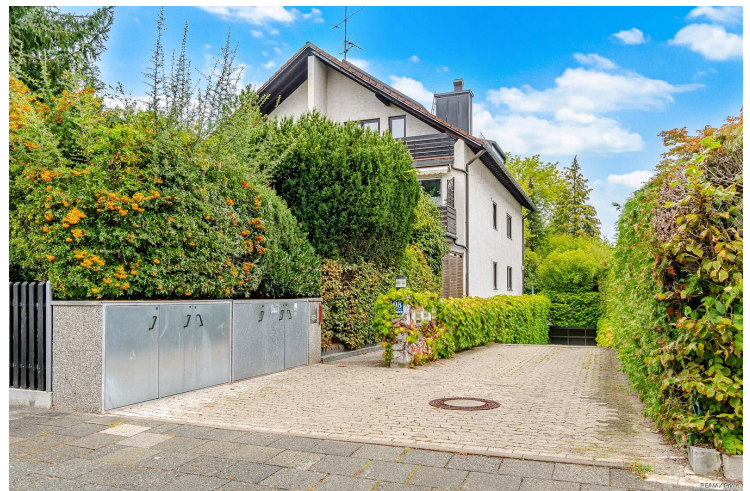
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie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

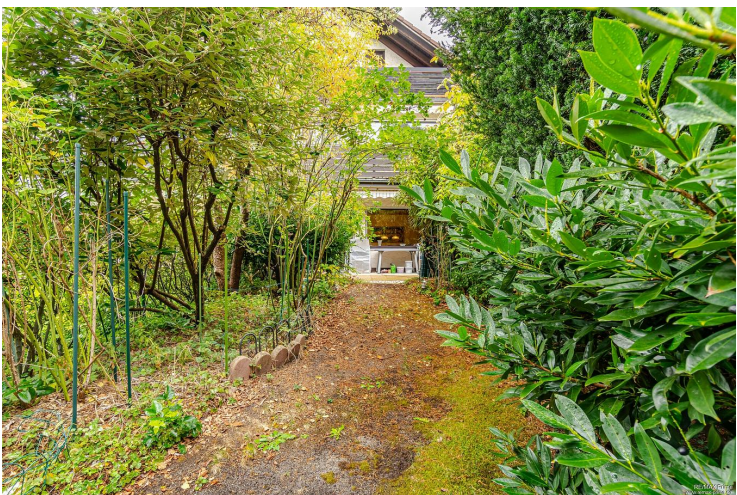
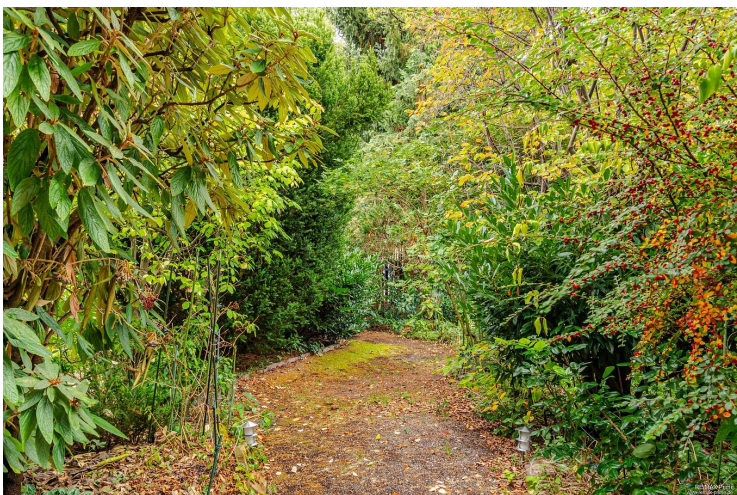
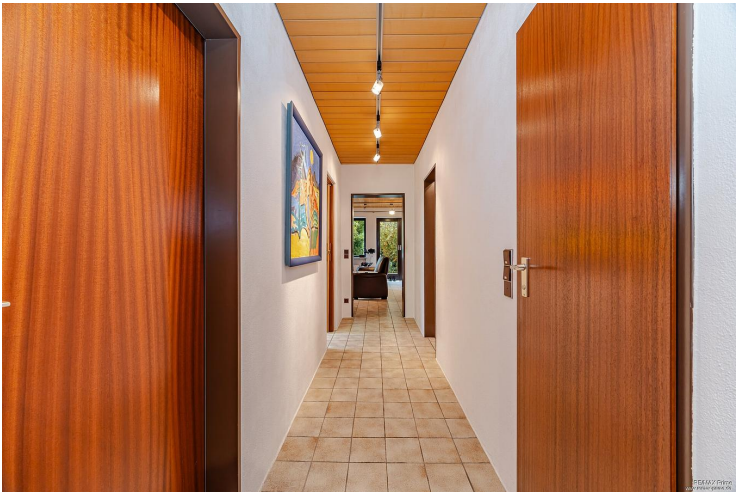
Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

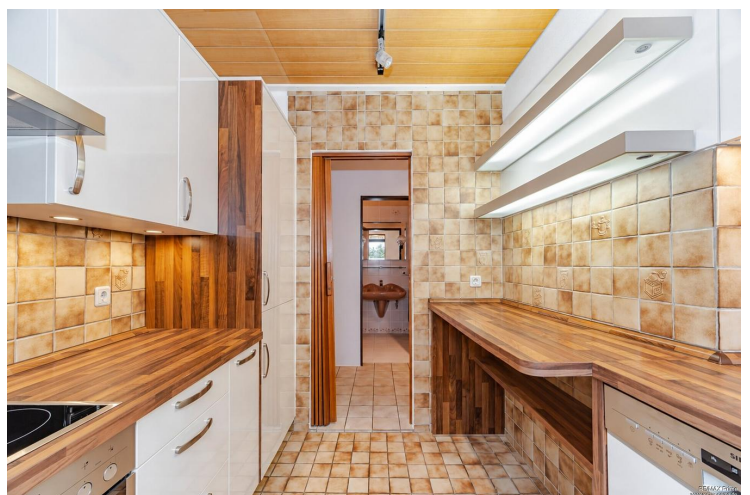
In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 18.09.2026. - Änderungen vorbehalten

Impressionen









RE/MAX
Prime



RE/MAX Prime

RE/MAX Prime
www.remax.at