



81541 München

***** hell & großzügig *** Lichtdurchflutete isarnahe Wohnung in der Au**



1.125.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehlings

Tel.: +49(0)89-219097-33

anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.125.000 €
Hausgeld	480 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,38 % vom
Aussen-Courtage	2,38 % vom



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	11.03.2024
gültig bis	10.03.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	147
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach

Zustand

Baujahr 1981



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

Großzügiger u. geschützter Balkon zum Innenhof
Helle Räume mit großen Fenstern
Hochwertige Einbauküche
Bad mit Wanne und Dusche
WC mit Dusche
Praktische Abstellkammer
Fußbodenheizung
Stellplatz in der Tiefgarage
Lift im Treppenhaus
Optimale Nähe zur Isar & Au

Wohnen auf höchstem Niveau: Residenz für Singles, Paare oder kleine Familien
Arbeiten & Leben: Homeoffice im zweiten Zimmer, ohne auf Privatsphäre zu verzichten
Gastfreundschaft: Gästezimmer und separates Bad – ideal für Besuch

Einige Einbaulösungen, wie Schränke sowie eine Bücherwand sind auf Wunsch im Preis enthalten.



Beschreibung

Stilvolle 3-Zimmer-Etagenwohnung in der Au mit Innenhof-Balkon – Ihr helles, familienfreundliches Zuhause erwartet Sie!

Mitten in der Au, ruhig gelegen und doch nah an allem, bietet dieses Zuhause eine Kombination aus Stil und Lebensfreude, die sofort begeistert. Ideal für alle, die den Standort in der Au zu schätzen wissen – sei es als eigenes Refugium oder als wertbeständige Anlage.

Das absolute Herzstück ist der großzügige Wohnbereich, der sich nahtlos zu Ihrem privaten Balkon zum Innenhof hin öffnet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier Ihre Sommerabende ausklingen lassen – abgeschirmt vom Trubel der Stadt und doch mitten im Geschehen. Dieser geschützte Außenraum ist mehr als nur ein Balkon; er ist Ihre persönliche Lounge unter dem Münchner Himmel.

Hinzu kommen zwei helle, flexibel nutzbare Zimmer, eine moderne Einbauküche (selbstverständlich im Preis enthalten) sowie ein durchdachtes Badezimmerkonzept mit Badewanne, Dusche und einem separaten Gäste-WC. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem direkt vor Ihre Tür, und Ihr eigener Einzelstellplatz in der Tiefgarage ist ebenfalls per Aufzug erreichbar – ein praktischer Luxus im Alltag, den man zu schätzen weiß.

Lassen Sie sich die Chance nicht entgehen, diese Wohnung live zu erleben. Vereinbaren Sie gerne einen Termin für eine persönliche Besichtigung.

Lage

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Am Mariahilfplatz halten die Tramlinien 16, 18, 19 und 25 – nur einen Steinwurf von der Isarniederung entfernt. Die U-Bahnhöfe Kolumbusplatz (U1, U2, U7, U8) und Fraunhoferstraße (U1, U2) liegen in fußläufiger Entfernung. Mehrere Buslinien (u. a. 52, 132, 146) verbinden die Au tagsüber und am Abend schnell mit dem Münchner Zentrum, dem Ostbahnhof und dem Werksviertel-Mitte. Für Autofahrer ist der Mittlere Ring nur wenige Minuten entfernt, die Autobahnen A8, A94 und A99 erreicht man bequem über die Rosenheimer Straße.

Die Au am rechten Isarufer besticht durch ihren Mix aus städtischem Flair und historischem Dorfcharme. Schlanke Kopfsteinpflastergassen wie die Lilien- und Mariahilfstraße führen vorbei an denkmalgeschützten Herbergshäuschen aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Mariahilfplatz und Nockherberg bilden das kulturelle Zentrum mit dem Mariahilfkirch'l und dem jährlichen Starkbierfest.

Die gastronomische Palette in der Umgebung ist vielfältig und reicht vom traditionellen Wirtshaus bis zur gehobenen Küche: – Französische Brasserie-Atmosphäre bietet Chez Fritz mit Savoir-vivre direkt am Isarhochufer. – Im mehrfach ausgezeichneten Broeding werden Fine-Dining-Menüs mit regionalen Zutaten serviert. – Steinheil 16 rundet das Angebot mit kreativ-saisonaler Küche in modernem Ambiente ab.

Für Freizeit und Erholung sorgen die Isarauen und die Frühlingsanlagen – ideale Ziele für lange Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren. Der Auer Mühlbach, der sich durch das Viertel schlängelt, bietet kleine grüne Rückzugsorte. Familien genießen Ausflüge zum nahegelegenen Tierpark Hellabrunn, Sportbegeisterte treffen sich zum Beachvolleyball an der Flaucher-Anlage.

Die medizinische Grundversorgung deckt das Klinikum rechts der Isar mit Notaufnahme und Fachkliniken ab. Zahlreiche Haus- und Fachärzte, Apotheken und Praxen für Zahn-, Augen- und HNO-Medizin sind im Umfeld angesiedelt. Supermärkte, Bioläden und Wochenmärkte am Mariahilfplatz, Kindergärten und Schulen (u. a. Grundschule an der Mariahilfstraße) liegen in maximal fünf Gehminuten Entfernung – das macht die Au besonders familienfreundlich.



Fazit: Die Au vereint historischen Münchner Charme mit erstklassiger Infrastruktur, einem breiten Freizeit- und Gastronomieangebot sowie einer hervorragenden medizinischen und schulischen Versorgung. Durch ihre zentrale Lage am rechten Isarufer ist sie ein lebendiges, unverwechselbares Quartier mit hohem Wohnkomfort.

Sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude:1981 Baujahr Wärmegerzeuger: 2001 Heizungsart: Zentralheizung Befeuerung: Erdgas E Energieausweis: Verbrauchsorientiert Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 Gebäudeart: Mehrfamilienhaus & Energieausweis gültig: 10.03.2034 Energieausweis ausgestellt: 11.03.2024 Energieausweis (Effizienzklasse): E Energieausweis (Kennwert): 147,1 kWh/(m²*a) Energieausweis (Warmwasser): Ja, wurde berücksichtigt.

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.















