

80992 München

Ca. 4 % Rendite möglich! Ihr Investment in U-Bahnnähe



Kaufpreis
398.000 €

Wohnfläche
72 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Bruttogrundfläche (BGF)	73
Nutzfläche	73,62 m ²
Wohnfläche	72 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	71.68

Preise & Kosten

Hausgeld	461 €
Kaufpreis	398.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2014
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	121.00

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost

Objekt-Titel

Ca. 4 % Rendite möglich! Ihr Investment in U-Bahnnähe

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage im Münchner Westen, die sich durch ihre angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld auszeichnet. Gepflegte Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen sowie eine sehr gute Infrastruktur machen diesen Stadtteil besonders beliebt bei Familien, Berufstätigen und Kapitalanlegern.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bieten nahegelegene Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ein hohes Maß an Lebensqualität.

Online-ID:
XETULFKB

Objekt-Nr.:
8331-SK



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

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Verschiedene U-Bahn-, S-Bahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Die wichtigen Verkehrsachsen und Autobahnen sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Parks und Grünanlagen in der Umgebung an. Das nahegelegene Olympiagelände sowie weitläufige Spazier- und Radwege schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Insgesamt verbindet die Lage urbanen Komfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und zählt zu den gefragten Wohnadressen im Münchner Westen.

Ausstattungs-Beschreibung

- 8. Obergeschoss -oberste Etage
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Wohnfläche: ca. 72 m²
- Ostbalkon mit schönem Ausblick
- Personenaufzug
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Großzügige Diele
- Abstellkammer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenstellplatz à 28.000,- EUR

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle Räume sowie ein angenehmes Wohngefühl, das Geborgenheit und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten entsteht ein einladender erster Eindruck: Die großzügige Diele schafft einen offenen Empfangsbereich und verbindet die einzelnen Räume auf natürliche Weise miteinander. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für angenehme Ordnung im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine freundliche, warme Atmosphäre. Hier entsteht ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – ob entspannte Abende auf dem Sofa, gemeinsame Essen oder ruhige Stunden mit Blick nach draußen.

Der separate Küchenraum ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine optimal gestaltete Einbauküche. Durch seine praktische Lage bleibt er angenehm in den Wohnbereich integriert, ohne dabei an Eigenständigkeit zu verlieren.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das größere Zimmer eignet sich ideal als ruhiges Schlafzimmer, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dank der guten Raumaufteilung lassen sich beide Räume individuell und harmonisch gestalten.

Das Badezimmer präsentiert sich kompakt und funktional und ergänzt das stimmige Gesamtbild der Wohnung.

Diese Wohnung verbindet eine angenehme Raumaufteilung mit viel Tageslicht und einer wohnlichen Atmosphäre. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die ein Zuhause mit praktischem Komfort und gemütlichem Charakter suchen.

Gesamtpreis wie folgt:
€ 398.000,- (Wohnung) + € 28.000,- (Stellplatz) = € 426.000,-

Rendite möglich von ca. 4 % bei Möblierung.

sonstige Angaben

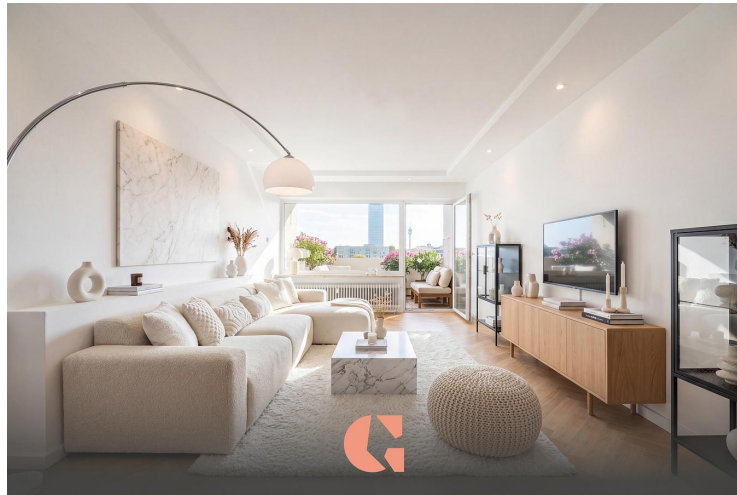
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. 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.

Sebastian Krinninger
Vertriebs
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de