



## 80802 München

# Eigenbezug oder Kapitalanlage München: 2-Zimmerwohnung in Schwabing zwischen LMU und TU Garching



**485.000 €**

Kaufpreis

**54 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Angelika Stadler M.A.

Tel.: 00491634251407

[a.stadler@immobilien-zippold.de](mailto:a.stadler@immobilien-zippold.de)

## Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Wohnfläche               | 54 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                 |
| Schlafzimmer             | 1                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Terrassen                | 1                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 12 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze              | 1                 |

## Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

## Preise & Kosten

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kaufpreis       | 485.000 €  |
| Hausgeld        | 491 €      |
| Kaufpreis / qm  | 8.981,48 € |
| Aussen-Courtage | 2,38 %     |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 30.06.2027  |
| Baujahr (Haus)            | 1972        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 154.00      |
| Primär-Energieträger      | FERN        |



## Zustand

|               |         |
|---------------|---------|
| Baujahr       | 1972    |
| Verkaufstatus | offen   |
| Zustand       | teil- / |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Laminatboden im Wohn- und Schlafrum
- Fliesenboden im Eingang und Küche
- Einbauküche mit Elektroherd, Ceranfeld, Spüle und Kühlschrank
- modernes Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne und WC
- die Wohnung ist vollständige und zeitlose möbliert und somit kurzfristig bezugsbereit



## Beschreibung

Die möblierte 2-Zimmerwohnung in München-Schwabing befindet sich unweit der Münchner Freiheit. Die Wohnung liegt im 5.OG eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus den siebziger Jahren.

Raumaufteilung:

- Eingangsflur mit Nische für eine Garderobe
- saniertes Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbecken, Spiegel
- Küche, ausgestattet mit Herd, Ceranfeld, Spülmaschine und Kühlschrank
- Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn/Esszimmer mit Couch, Glas-Esstisch mit Stühlen, Regal und antiker Kommode.
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Ankleidebereich mit beidseitigen Schränken
- große durchgehende Terrasse, die vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus zugänglich ist
- Kellerabteil

Ein Duplexstellplatz, oben, ist für 20.000 € mit zu erwerben.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Wasch- und Trockenräume sowie Fahrradräume zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Gemeinschaftsterrasse mit Schwimmbecken und herrlichen Blick über München.

## Lage

Die perfekte Kapitalanlage - egal, ob Sie für Ihr in München studierendes Kind eine Bleibe suchen oder einfach nur am Münchener Immobilienmarkt investiert sein wollen - es wird sich lohnen!

Schwabing! Ein Stadtteil in welchem das Leben pulsiert mit vielen Cafés, Restaurant und Kneipen und einem hohen Freizeitwert mit der Nähe zum Englischen Garten, dem Ungerer Bad und vielen weiteren Freizeitmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Schwabing nur wenige Gehminuten von der Münchner Freiheit entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Banken etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, ebenso die U-Bahnstation Münchner Freiheit.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.



Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.















