



## 80636 München

Moderne, bezugsbereite 2-Zimmer-Stadtwohnung in sehr gesuchter, zentraler Lage



**970.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**90 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

[anfragen@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	54

### Preise & Kosten

Kaufpreis	970.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	381 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.06.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2014
Energieverbrauchskennwert	54
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 2014  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Stabparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche und Bad, hier anthrazitfarbener Feinstein)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit weißen Hochglanz-Fronten und Kunststoff-Arbeitsflächen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Bosch) und Edelstahlspüle
- Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Feinstein-Bodenfliesen und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken (Villeroy Boch), Spiegel, Armaturen von Villeroy Boch, WC (Villeroy Boch) und Handtuchwärmer
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Kunststoff-Alu-Fenster, 2-fach isolierverglast, mit Insektenschutzgittern
- Elektrische Rollläden
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, ca. 5 m lang und 2,50 m breit, Nr. 164, ca. 3,30 m lang und 3,10 m breit
- Kellerabteil, ca. 6 m<sup>2</sup>, mit Licht und Steckdose



## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch einen hervorragenden Schnitt, eine gepflegte, moderne Ausstattung und die zentrale, sehr gesuchte Lage in Neuhausen, angrenzend an die Maxvorstadt, aus.

Die Räumlichkeiten liegen im Erdgeschoss eines hochwertigen Neubaus aus dem Jahr 2014 und erstrecken sich über ca. 84 m<sup>2</sup>. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit anschließender privater Terrasse, ein geräumiges Schlafzimmer, ein Bad und eine vollständig ausgestattete Küche bilden das Raumangebot. Komplettiert wird dieses Domizil durch ein geräumiges Kellerabteil und zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze.

Gepflegtes Parkett mit Fußbodenheizung, eine weiße Einbauküche mit Markengeräten, elektrische Rollläden, LAN-Verkabelung, ein Belüftungssystem und zeitlose Badgestaltung bilden ein attraktives, schwellenfrei zugängliches Wohnumfeld. Beheizt wird ressourcenschonend per Fernwärme. Mit der in wenigen Schritten erreichbaren U-Bahnstation „Maillingerstraße“ (nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof) ist eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Per Rad gelangt man in ca. zehn Minuten in die Münchner City.

## Lage

Neuhausen ist der urbane, innenstädtisch orientierte Teil des noblen Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburgs und grenzt unmittelbar an die Maxvorstadt. So verbindet die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung das Beste aus zwei Welten: die Nähe zum Nymphenburger Schloss, den Parkanlagen und dem Schlosskanal mit dem pulsierenden Flair der direkt anschließenden Maxvorstadt.

Sowohl die Infrastruktur als auch der Freizeitwert dieser Lage ist ausgezeichnet. Nur wenige Schritte entfernt sind an der Nymphenburger Straße zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super-, Bio- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke), Restaurants, Cafés und ein Kino vorhanden. Auch die Pinakotheken, Galerien und Szene-Lokale der Maxvorstadt sind ebenso schnell erreichbar wie die Universitäten der Maxvorstadt. Im nahen Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple 2023 ein Forschungszentrum; weitere Gebäude entstehen aktuell in der Nachbarschaft. Auch Google wird demnächst in Lauf- bzw. Radnähe in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen eröffnen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Quasi vor der Haustür liegt die U-Bahnstation „Maillingerstraße“ (U1, nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof mit S-Bahnanschluss/Stammstrecke und umstiegsfreier Flughafen-Verbindung). Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchner Innenstadt.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	83,9	6,4	90,3
Garderobe / Abstell	0,8		0,8
Bad	6,8		6,8
Flur	2,4		2,4
Vorraum	2,2		2,2
Kochen	12,5		12,5
Schlafen	16,3		16,3
Wohnen / Essen	38,1		38,1
Terrasse zu ¼	0,8	2,4	3,2
Terrasse (überdacht) zu ½	4,0	4,0	8,0
<b>Gesamt</b>	<b>83,9</b>	<b>6,4</b>	<b>90,3</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.

\*\* = zu ¼ in Wfl.

Raumhöhen von bis zu 2,63 m



## UMBAUVORSCHLAG ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	81,4	6,4	87,8
Flur	4,4		4,4
Wohnen/Essen	27,9		27,9
Kochen	7,2		7,2
Abstell	6,7		6,7
Ankleide	9,6		9,6
Schlafen	14,0		14,0
Bad	6,8		6,8
Terrasse überdacht zu ½	4,0	4,0	8,0
Terrasse zu ¼	0,8	2,4	3,2
<b>Gesamt</b>	<b>81,4</b>	<b>6,4</b>	<b>87,8</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.

\*\* = zu ¼ in Wfl.

Raumhöhen von bis zu 2,63 m

