



81243 München

Großzügige, lichterfüllte Dachgeschoss-Wohnung mit sonnigen Terrassen



1.325.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

173 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m ²
Nutzfläche	173 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.325.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	518 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.04.2035
Baujahr (Haus)	2014
Energieverbrauchskennwert	13,9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichenparkett in den Schlafzimmern, Fliesen im Wohn-/Essbereich, im Bad, in der Diele, der Abstellkammer und dem Gäste-WC
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Hochwertige Einbauküche (next125) mit weißen Fronten, Stangengriffen und Arbeitsflächen aus Granit, ausgestattet mit Cerankochfeld inkl. integriertem Kochfeldabzug (Bora), Einbau-Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Siemens) und schwarzer Keramik-Spüle (Villeroy Boch)
- Tageslicht-Bad, gestaltet mit hellgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche, Waschbecken mit Unterschrank, Armaturen von Grohe, beleuchtetem Spiegel, WC und Bidet
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken mit Unterschrank und Grohe-Armatur, WC, wandhängendem Badschrank und beleuchtetem Spiegel
- Be- und Entlüftungsanlage
- Weiße Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast, Hebe-Schiebetüren zu den Dachterrassen
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern, mit Zeitschaltuhr
- Weiße Innentüren
- Video-Gegensprechanlage
- Dachterrassen mit Glasbrüstung, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss
- Keller, ca. 12 m², mit Licht und Steckdose
- Zwei Duplex-Garagenstellplätze: ca. L 5,00 m x B 1,90 m x H 2,10 m (oben), ca. L. 5,00 m x B 1,90 m x H 1,50 m (unten)



Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich im Dachgeschoss eines äußerst gepflegten Mehrparteienhauses in zeitloser Architektur aus dem Jahr 2014 mit lediglich fünf Einheiten. Das dreigeschossige, angenehm von der Straße zurückversetzte Gebäude liegt in einer ruhigen Wohnstraße (Tempo-30-Zone) und ist Teil einer intakten, von geschmackvoller Bebauung geprägten Nachbarschaft.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über das gesamte Dachgeschoss und begeistern mit einem ausgezeichneten Grundriss über ca. 133 m², mit Lichtfülle und einem einladenden Ambiente. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer bilden das Raumangebot. Im Untergeschoss befinden sich ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Kellerabteil. Bequemen Wohnungszugang ermöglicht ein Lift. Zum Objekt gehört eine Duplex-Garage mit zwei Stellplätzen. Beheizt wird ressourcenschonend mit einer Wärmepumpe.

Eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche, stylisches Baddesign, Fußbodenheizung und elektrische Rollläden sind Teil der hochwertigen Ausstattung und schaffen ein komfortables, sympathisches Wohnumfeld in einer begehrten grünen Lage.

Lage

Pasing zählt zu den gesuchtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine äußerst familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt angenehm zurückversetzt und ruhig in einer reinen Wohnstraße (Tempo-30-Zone), die von gepflegter Bebauung, eingewachsenen Gärten und intakten Nachbarschaftsstrukturen geprägt wird. Nur wenige Schritte entfernt gibt es eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Schreibwarengeschäft. Das nahe Pasinger Zentrum bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, darunter beste Einkaufsmöglichkeiten, den historischen Viktualienmarkt, Post, Banken, Ärzte und die Pasing Arcaden.

Hervorzuheben ist das perfekte Umfeld. Die Grundschule an der Peslmüllerstraße, das Bertolt-Brecht-Gymnasium und das renommierte Karls-Gymnasium liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch diverse Kitas (darunter bilinguale und Montessori-Angebote) stehen zur Auswahl. Mit wenigen Schritten erreicht man den Campus Pasing der Hochschule München am Avenariusplatz. Zum Technologie-Campus in Martinsried gelangt man in ca. sechs Autominuten. Für Entspannung sorgt quasi vor der Haustür der Pasinger Stadtpark mit dem idyllischen Würm-Grünzug. Auch die Verkehrsanbindung ist perfekt: Per Rad oder Bus kommt man schnell zum Pasinger Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	133,1	39,7	172,8
Diele	8,2		8,2
WC	5,0		5,0
Schlafen	17,2		17,2
Ankleide	7,5		7,5
Bad	8,0		8,0
Kind	13,3		13,3
Wohnen / Essen	42,5		42,5
Küche	11,6		11,6
Abstellraum	6,5		6,5
Dachterrasse 1 zu 1/4	2,9	8,6	11,5
Dachterrasse 2 zu 1/4	7,5	22,5	30,0
Dachterrasse 3 zu 1/4	2,9	8,6	11,5
Gesamt	133,1	39,7	172,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/4 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,52 m

