



80469 München

Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit zwei Loggien und großem Wellnessbad



1.435.000 €

Kaufpreis

110,4 m²

Wohnfläche

118 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,4 m ²
Nutzfläche	118 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	11,9 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.435.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	447 €
provisionspflichtig	✗

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.07.2025
gültig bis	07.07.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertig modernisiert Wohnung
 - Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
 - Hochwertige Eichen-Landhausdielen
 - Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
 - Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
 - Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
 - Hochwertige hansgrohe-Armaturen
 - Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
 - Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
 - Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
 - Loggien bzw. großzügige Außenbereiche (je nach Grundriss)
 - Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
 - Praktischer Abstellraum
 - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
 - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
 - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
 - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
 - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
 - bequemer Lift
 - praktisches Kellerabteil
- Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
 - Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
 - sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands
- keine zusätzliche Käuferprovision!
 - u.v.m.



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit besonderem Wohngefühl: Diese hochwertig geplante 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und ein stilvolles Wohnambiente auf ca. 110 m² Wohnfläche.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine Helligkeit und den direkten Zugang zur Loggia eine einladende Atmosphäre schafft. Zwei großzügige Loggien erweitern den Wohnraum nach außen und bieten zusätzlichen Platz zum Entspannen und Genießen.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder anspruchsvolle Stadtmenschen mit Platzbedarf. Das moderne Badezimmer mit vergrößerter Ausführung, ein separates Gäste-WC sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für hohen Alltagskomfort.

Die Kombination aus klarer Architektur, großzügigen Fensterflächen und hochwertiger Raumgestaltung schafft ein modernes Wohnkonzept mit exklusivem Charakter.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Zwei sonnige Loggien
- Drei Schlafzimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Modernes Bad + separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Hochwertige, durchdachte Grundrissgestaltung
- Stilvolles Wohnambiente mit viel Licht und Offenheit

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen, Komfort und modernes Design auf besonders attraktive Weise.

*****Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen*****

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Lage

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!

Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.

Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.



Sonstige Angaben

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



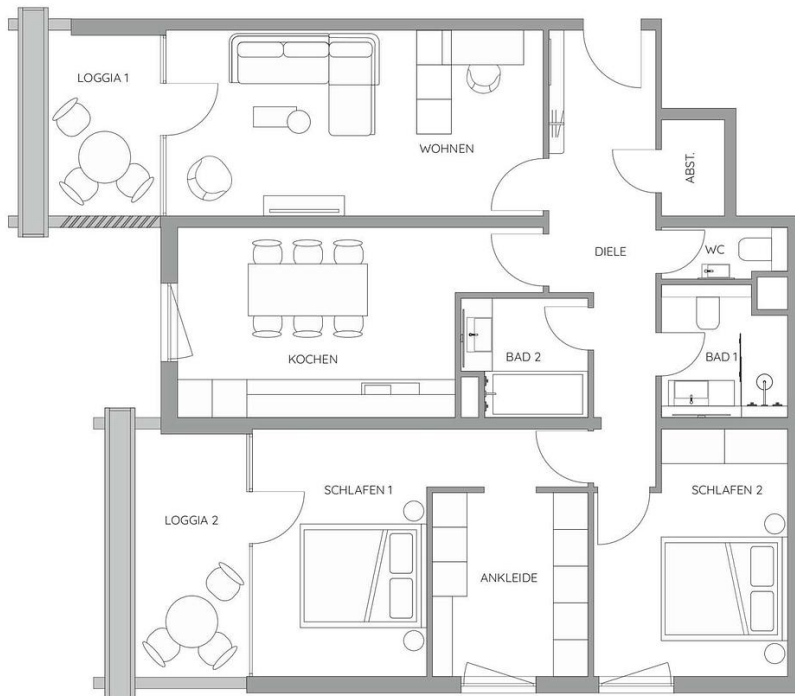












WOHNUNGSTYP C
3,5 ZIMMER

Diele	ca.	12,20 m ²
Bad 1	ca.	4,80 m ²
Bad 2	ca.	4,40 m ²
WC	ca.	2,00 m ²
Abstellraum	ca.	1,90 m ²
Schlafen 1	ca.	15,90 m ²
Schlafen 2	ca.	13,50 m ²
Ankleide	ca.	8,80 m ²
Wohnen	ca.	21,50 m ²
Kochen	ca.	17,80 m ²
Loggia (50%) 1	ca.	3,30 m ²
Loggia (50%) 2	ca.	4,30 m ²
Wohnfläche	ca.	110,40 m²



Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Mobiliar (Einbauschränke, Garderobe, Betten, Waschmaschinen, Vorhänge und sonstige Einrichtungsgegenstände etc.) und Sanitär-/Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang - es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge der späteren Ausführung können sich Änderungen ergeben.

M1:50

