

80469 München

Die perfekte Stadtwohnung! 3,5-Zimmer-Juwel im beliebten Dreimühlenviertel – nahe der Isar



Kaufpreis
1.435.000 €

Wohnfläche
110,4 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	118 m ²
Wohnfläche	110,4 m ²
Logia	1
Zimmer	3,5
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	15,2 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	447 €
Kaufpreis	1.435.000 €

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrradst. / Personen-Fahrradst.	Personen-Fahrradst.
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2026

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2
Primär-Energieträger	Fernwärm e

Objekt-Titel

Die perfekte Stadtwohnung! 3,5-Zimmer-Juwel im beliebten Dreimühlenviertel – nahe der Isar

Lage-Beschreibung

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 Roedelplatz – liegt ISAR LIVING.

Online-ID:
SLZHDKAN

Objekt-Nr.:
343 | IL | C V7



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertig modernisierte Wohnungen
 - 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!
 - Praktische Abstellräume
 - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
 - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
 - Neue Rollläden im Erdgeschoss
 - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
 - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
 - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
 - bequemer Lift
 - praktische Kellerabteile
-
- 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.

Objektbeschreibung

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 110,40 m² Wohnfläche bietet wahrliches alles, was man sich von einer großen, zeitgemäßen Stadtwohnung wünscht:

- ein großzügiges Wohnzimmer in West-Ausrichtung samt großer Loggia für gemütliche Stunden auch nach Feierabend dank Abendsonne
- angrenzend eine großzügige Wohnküche für gesellige Kochabende mit Freunden
- einen Master-Bedroom samt vorgelagerter West-Loggia und (!) eigener Ankleide
- ein gut dimensioniertes Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
- zwei vollwertige Bäder in zeitgemäßer Ausstattung
- zusätzlich ein separates Gäste-WC
- einen praktischen Abstellraum in der Wohnung (sowie ein Kellerabteil)
- und eine großzügige Diele mit guten Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co.

Zu schön, um wahr zu sein....? Nein! Und das Beste: Dieses Schmuckstück befindet sich auch noch in einer der begehrtesten Lagen Münchens, mitten im schönen Dreimühlenviertel, nur wenige Minuten von der Isar entfernt. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Räume sowie zwei attraktive Loggien und eignet sich ideal als hochwertige Stadtwohnung für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, Ausstattungsdetails teilweise noch nach individuellen Kundenwünschen zu gestalten. So können Bodenbeläge, Sanitärausstattung und weitere Details an den persönlichen Geschmack angepasst werden.

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen

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

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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.

Impressionen



