



81825 München

Sonnige 2-Zi.-Dachgeschosswohnung in hochwertiger Bauweise in Trudering



595.000 €

Kaufpreis

68 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,3 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Kaltmiete	1.460 €
Warmmiete	1.710 €
Nebenkosten	250 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.05.2019
gültig bis	20.05.2029
Baujahr (Haus)	2020
Endenergiebedarf	38.48
Primär-Energieträger	Solar
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bad

Fenster ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Befeuerung

Solar ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen, stilvolle Fliesen sowie moderne Innentüren sorgen für ein elegantes und zeitgemäßes Wohnambiente.
- Ein eigener Kellerabstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.
- Das innovative Klimapor-Wandsystem garantiert ein gesundes Raumklima durch hervorragende Wärmedämmung und Feuchtigkeitsregulierung.
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern ermöglichen bequemen Sicht- und Sonnenschutz.
- Die großzügigen Balkone laden zum Entspannen im Freien ein.
- Eine komfortable Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme.
- Die zentrale Wasserenthärtungsanlage trägt zu einer langen Lebensdauer von Haushaltsgeräten und einem angenehmen Hautgefühl beim Duschen bei.
- Die Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung und steigert die Energieeffizienz des Gebäudes.
- Eine moderne Video-Sprechanlage mit Farbmonitor bietet zusätzliche Sicherheit im Eingangsbereich.
- Die dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für frische Luft und ein angenehmes Raumklima – auch bei geschlossenen Fenstern.
- KFZ-Stellplätze mit vorbereiteten Hauptanschlüssen für E-Ladestationen machen die Immobilie zukunftssicher für Elektromobilität.
- Ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum steht allen Bewohnern zur Verfügung.
- Die moderne Einbauküche ist mit allen notwendigen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.
- Diese Ausstattung bietet nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort, sondern erfüllt auch moderne Anforderungen an Energieeffizienz, Technik und Alltagstauglichkeit.



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger und angenehmer Wohnlage. Sie besticht durch ihren besonderen Charme, die gemütlichen Dachschrägen und einen schönen, sonnigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss, der trotz Dachschrägen ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre in allen Wohnbereichen. Die leichten Schrägen schaffen dabei eine behagliche Wohnstimmung, ohne dabei an Wohnkomfort einzubüßen.

Der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon bietet einen herrlichen Rückzugsort, von dem aus Sie den Blick ins Grüne oder über die Dächer der Umgebung genießen können. Ob morgendlicher Kaffee oder entspannter Abend – der Balkon ist ein echtes Highlight der Wohnung.

Fazit:

Eine ideale Wohnung für Singles, Paare oder als stilvoller Rückzugsort – hell, ruhig gelegen und mit dem besonderen Flair einer Dachgeschosswohnung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und äußerst attraktiver Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Gartenstadt Trudering. Dieses Wohngebiet zeichnet sich durch seine grüne Umgebung, eine aufgelockerte Bebauung und ein familienfreundliches Umfeld aus.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In wenigen Minuten gelangt man zur S-Bahn-Station Trudering, die eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und darüber hinaus bietet.

Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Die ruhige Lage der Eigerstraße kombiniert somit ideal urbanes Leben mit naturnahem Wohnen.

Auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Die Nähe zur A94 und zum Mittleren Ring ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile sowie des Münchner Umlands. Zudem sind Stellplätze mit Vorbereitung für E-Mobilität in der Wohnanlage vorhanden.

Fazit: Eine gefragte Wohnlage mit hoher Lebensqualität – perfekt für alle, die das stadtnahe Wohnen in grüner Umgebung schätzen.

Sonstige Angaben

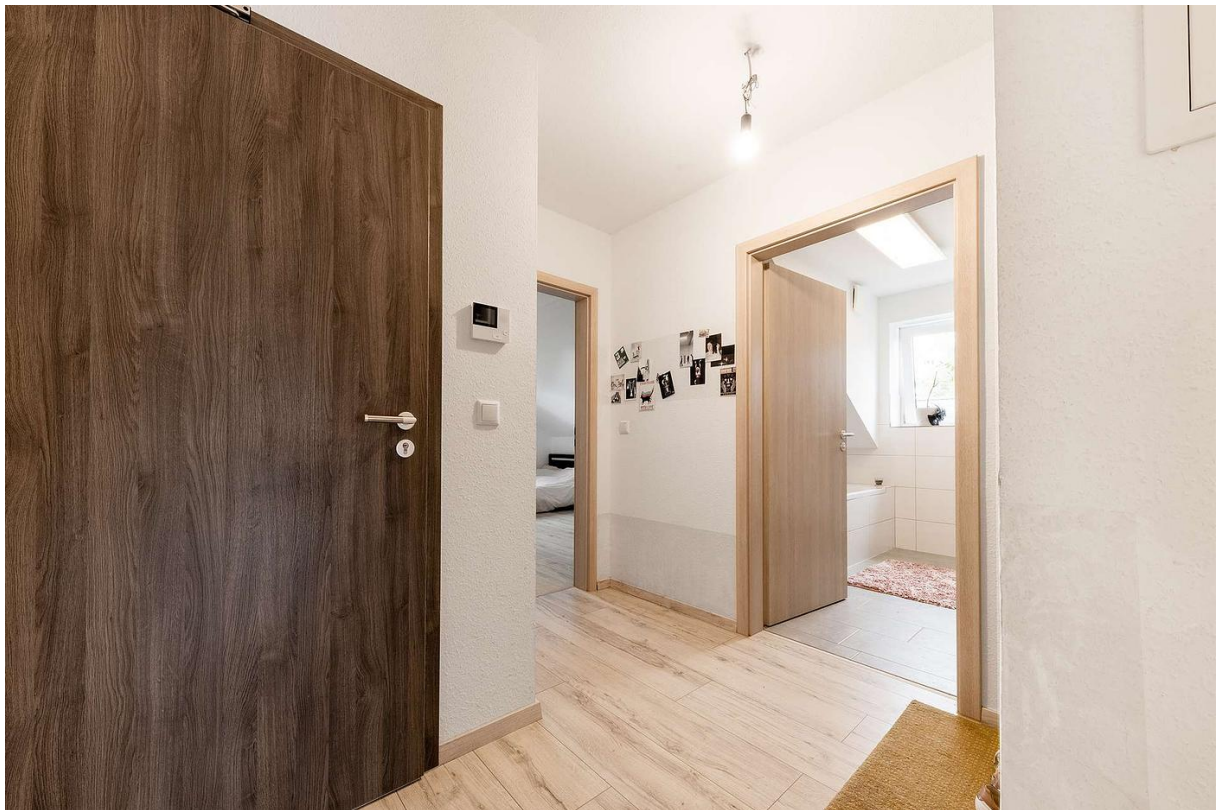
Der Gesamtpreis in Höhe von 625.000 € setzt sich wie folgt zusammen: 595.000 € zzgl. 30.000 € für den Tiefgaragenstellplatz (Parklift mit Ladevorbereitung).

Die Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.











GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

