



80805 München

Schwabing: Top Apartment mit Alpenblick. Genial für Studium oder Business. Im Erbbaurecht.



360.000 €

Kaufpreis

38 m²

Wohnfläche

1,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Feldmann Immobilien

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	38 m ²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	360.000 €
Hausgeld	346 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.01.2019
gültig bis	20.01.2029
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	115.6
Primär-Energieträger	KWK

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1.1.26
denkmalgeschützt	✓

Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2015
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

WOHNUNG

- Geräumiger Wohnraum
- Raumbreite Fensterfront (ein Fenster ist wg. Riss zu erneuern)
- Abgetrennte Schlafnische, mit Schiebetür
- Renoviertes, modernes Bad mit Dusche, großformatige Wand- und Bodenfliesen
- Einbauküche für den Single-Haushalt, mit 2er-Glaskeramik-Kochfeld, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine
- Loggia in Südausrichtung
- Moderner Bodenbelag in Holzoptik, mit weißen Fußleisten
- Mobiliar auf Wunsch verfügbar
- Eigener Kellerraum

HAUS

- Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude mit einzigartigem Flair
- Außenbereich parkähnlich angelegt
- Haus inkl. Gemeinschaftsflächen wirken gepflegt
- 2 Aufzüge
- Müllschlucker
- Tiefgarage im Haus

WEITERE INFORMATIONEN

- Erbbaurechtsvertrag bis 31.12.2070
- Erbbauzins ca. € 185 monatlich
- Hausgeld ca. € 346 monatlich



Beschreibung

Perfekt fürs Studium oder als Businessapartment: Eine absolute Traumwohnung im ewig jungen Schwabing, chic modernisiert, hell und mit phantastischem Ausblick bis zu den Alpen. Ab 1.1.26 frei zum Bezug!

Mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² und einem wirklich optimal genutzten Grundriss bietet diese schöne 1- bzw. 1,5-Zimmer-Wohnung alles für den modernen Single-Haushalt. Dabei überzeugen die Räumlichkeiten auf den ersten Blick durch eine stylische und luftige Atmosphäre.

Herrlich: Durch die raumbreite, bodentiefe Fensterfront Richtung Süden und die Lage im 7. Obergeschoss wirkt das Apartment wunderbar hell. Und die Aussicht von der geschützten Loggia ist einfach grandios: mit einem Panoramablick über München, hinweg über die Türme der Frauenkirche - und bei klarer Sicht bis zu den Alpen!

Ideal: Der lichtdurchflutete Wohnraum ist großzügig geschnitten und lässt sich sehr gut einrichten - wie man an der aktuellen Möblierung sieht. Es ist Platz genug für ein kuschlige Sofaecke, einen separaten Essplatz und ein Homeoffice mit Schreibtisch. Um den großen Raum noch angenehmer zu gestalten, wurde die Schlafnische mit Bett und Kleiderschrank durch Wände und eine Schiebetür abgetrennt. Übrigens wurde die gesamte Wohnung modernisiert. So auch das Bad, das sich mit Dusche und großformatigen hellen Fliesen sehr ansprechend und chic präsentiert.

Praktisch: Die kleine Küche ist voll ausgestattet, abgestimmt auf einen Single-Haushalt, mit 2er-Kochfeld, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine. Die ergänzende Kühl-Gefrierkombination findet in einer Nische in der Diele ihren optimalen Platz. An dieser Stelle wollen wir nicht unerwähnt lassen, dass neben der Einbauküche auch weiteres Mobiliar übernommen werden kann.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil. Und noch ein paar Worte zum Haus an sich: Die Gemeinschaftsflächen und der parkähnliche Außenbereich wirken gut gepflegt. Das prägnante Gebäude aus den 70er Jahren zählt zu den Immobilien Münchens mit Kultstatus und wurde 2018 unter Denkmalschutz gestellt. Zudem besteht hier ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Restlaufzeit von rund 45 Jahren, d. h. bis 31.12.2070. Der Erbbauzins beträgt ca. € 185 und das Hausgeld ca. 346 € monatlich.

Dieses schöne Apartment kann mit dem Jahreswechsel 2025/26, d. h. ab 1.1.26 bezogen werden.

Für weitere Informationen zu diesem besonderen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

Lage

Einmal Schwabing, immer Schwabing. Der wohl bekannteste Stadtteil Münchens war, ist und bleibt einfach eines der begehrtesten Viertel der Stadt. Denn Schwabing vereint auf geradezu einzigartige Weise eine historisch geprägte und zugleich sehr lebendige junge Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Das angebotene Apartment befindet sich im nördlichen Teil Schwabings, aber noch innerhalb des Mittleren Rings, genauer gesagt in unmittelbarer Nähe zum historischen Ungererbad. Von hier aus sind es nur wenige Minuten Fußweg zum berühmten und beliebten Englischen Garten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Supermarkt etc. befinden sich in der unmittelbaren



Umgebung, ebenso wie eine Vielfalt an Cafés und Restaurants. Die Lage zeichnet sich zudem durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. In nur 2 bis 3 Gehminuten erreichen Sie die nächste U-Bahn-Station der Linie U6.

Besonders attraktiv ist dieser Standort für Studenten, da die großen Bildungseinrichtungen der Stadt wie die Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), die Technische Universität München (TUM) und die Hochschule München innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichbar sind. Sogar zum TUM Standort Garching besteht über die U-Bahn U6 eine direkte Verbindung!

Ebenso ideal eignet sich die Lage für ein Businessapartment: Der Münchner Hauptbahnhof ist etwa 15 Minuten entfernt, den Mittleren Ring erreicht man in nur 2 und die Autobahn A9 in nur 3 Minuten Fahrzeit. Genial: Zum Flughafen München sind es kaum mehr als 20 Minuten und zwar entweder mit dem Auto oder mit dem Airport Bus, der ca. 250 m entfernt hält!

Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Dabei können Bilder/Fotos mit KI bearbeitet sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2025 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.















