



80804 München

Mitten in der Stadt & ruhig zugleich: Gartenwohnung in Bestlage am Schwabinger Tor



535.000 €

Kaufpreis

49,12 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,12 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	535.000 €
Hausgeld	301,76 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.05.2031
Baujahr (Haus)	2005
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	101.60
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

möbliert

moebliert.moeb voll möbliert

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Ruhige Gartenwohnung im Innenhof in zentraler Lage
- Westausgerichtete Terrasse mit privatem Gartenanteil
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang ins Grüne
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Gepflegte & gehobene Wohnanlage aus dem Jahr 2005
- Bodentiefe Fenster für helle, freundliche Räume
- Komplette Möblierung (auf Wunsch) im Kaufpreis enthalten
- Aufzug im Haus vorhanden
- Eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss
- Bereits modernisierte Tiefgarage (2023)
- Extra breiter Einzelstellplatz in der Tiefgarage (E-Mobilität geeignet)
- Sehr gute MVV-Anbindung direkt vor der Haustür
- Schwabinger Tor mit Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

u.v.m.



Beschreibung

Diese besondere 2-Zimmer-Gartenwohnung verbindet eine der städtischen Lagen Schwabings mit einem überraschend ruhigen Rückzugsort im eigenen Gartenbereich im Innenhof. Nur wenige Schritte vom Schwabinger Tor entfernt, wohnt man hier mitten im Leben – und öffnet zugleich die Terrassentür zu einem privaten, westlich ausgerichteten und ruhigen Gartenbereich.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss der im Jahr 2005 errichteten gehobenen Wohnanlage Palais Parzival und verfügt über ca. 49 m² Wohnfläche. Der Grundriss ist klar und effizient geschnitten: Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich über bodentiefe Fensterelemente zur Terrasse und zum Garten. Gerade diese Verbindung aus Stadtlage und geschütztem Außenbereich macht das besondere Flair dieser Wohnung aus.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ebenfalls mit einem bodentiefen Fenster ausgestattet, wodurch auch hier eine angenehme Helligkeit entsteht. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Bad und Flur sowie Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung unterstreichen den gepflegten und komfortablen Charakter.

Die ca. 13 m² große, nach Westen in den ruhigen Innenhof ausgerichtete Terrasse wird durch einen zusätzlichen, angrenzenden Gartenanteil ergänzt und schafft so einen stimmigen, privat nutzbaren Außenbereich mit angenehmem Grünbezug. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil mit Stromanschluss und Beleuchtung. Ein Aufzug ist vorhanden. Die gepflegte Tiefgarage wurde 2023 modernisiert; der extra breite Einzelstellplatz Nr. 168 wird zusätzlich für 25.000€ angeboten.

Die Wohnung wird inklusive der in den Fotos gezeigten Möblierung verkauft – diese ist im Kaufpreis enthalten. Auf Ihren Wunsch können die Möbel jedoch auch entfernt werden.

Auch für Kapitalanleger bietet sich hier eine interessante Perspektive: Gerechnet auf den Kaufpreis von 565.000 € und einer möglichen möblierten Vermietung zu ca. 2.000 € monatlich ergibt sich eine Bruttomietrendite von rund 4,2 %.

Wir freuen uns, Ihnen weitere Highlights dieser Wohnung persönlich bei einem Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen!

Lage

Die Wohnung befindet sich im modernen Schwabing mit hervorragender Anbindung, direkt im Umfeld des Schwabinger Tors. Die nächstgelegene Tramhaltestelle ist Schwabinger Tor, laut ÖPNV-Daten ca. 2 Minuten fußläufig entfernt; außerdem liegen Parzivalplatz und Freiligrathstraße in kurzer Gehentfernung.

Über die Tramlinie 23 besteht eine direkte Verbindung zur Münchner Freiheit. Die MVG weist für die Strecke ab „Am Münchner Tor“ über Schwabinger Tor und Parzivalplatz bis Münchner Freiheit eine Fahrzeit von wenigen Minuten aus; ab Münchner Freiheit besteht Anschluss an U3 und U6.

Die Münchner Freiheit ist damit der wichtigste U-Bahn-Knotenpunkt im Umfeld. Von dort fahren die Linien U3 und U6 Richtung Innenstadt, Universität, Marienplatz-nahes Zentrum über Umstiegsmöglichkeiten sowie Richtung Olympiazentrum/Moosach bzw. Garching/Forschungszentrum und Klinikum Großhadern.

Das direkte Umfeld bietet mit dem Schwabinger Tor moderne Gastronomie, Cafés, Dienstleister und Nahversorgung. Schwabing ist weit mehr als nur ein Stadtteil – es ist ein Lebensgefühl, das



Urbanität, Kultur und Lebensqualität auf besondere Weise verbindet. Die Nähe zum Englischen Garten eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen: Ob sportliche Aktivitäten, entspannte Spaziergänge oder eine Auszeit in den traditionsreichen Biergärten wie dem Aumeister oder der Hirschau – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort. Auch das Seehaus am Kleinhesseloher See zählt zu den begehrtesten Treffpunkten der Stadt und unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser Lage.

An warmen Tagen bieten die idyllischen Bachläufe des Englischen Gartens oder das nahegelegene Ungererbad willkommene Abkühlung, während die Münchner Freiheit mit ihren Kinos und kulturellen Angeboten ganzjährig für abwechslungsreiche Unterhaltung sorgt.

Auch der Mittlere Ring sowie die Autobahnanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung sowohl innerhalb Münchens als auch ins Umland.

Diese Lage vereint auf ideale Weise urbanes Leben, hohe Freizeitqualität und ausgezeichnete Infrastruktur – ein Standort, der in München seit jeher zu den gefragtsten zählt.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de















