



80796 München

Schwabing - Apartment in Top-Lage



325.000 €

Kaufpreis

34 m²

Wohnfläche

36 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	34 m ²
Nutzfläche	36 m ²
Gesamtfläche	36 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	34

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	325.000 €
Hausgeld	215 €
Aussen-Courtage	1,785 % inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.12.2028
Baujahr (Haus)	1960
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.10



Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 2,50 Meter Raumhöhe
- West Ausrichtung
- Balkon
- Bad mit Wanne
- Einbauküche
- Einbauschränk im Flur
- alle Fenster mit Jalousien
- sehr hell
- Küche mit Fenster
- 2-Fach-Verglaste Kunststofffenster



Beschreibung

Einzimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung

Sie betreten das im Hochparterre befindliche Apartment durch die Diele, in der Sie dank des großen Einbauschranks Ihre Mäntel, Schuhe und sonstigen Dinge des täglichen Bedarfs verstauen können.

Direkt zu Ihrer Linken befindet sich das Badezimmer mit einer Duschwanne.

Durch die dem Eingang gegenüberliegende Tür gelangen Sie in die Küche mit Küchenzeile. Sie blicken durch das Küchenfenster in Ihre Loggia mit westlicher Ausrichtung.

Die Tür rechts der Küche ermöglicht den Zugang zu dem Hauptraum der Wohnung, dem Wohn- und Schlafzimmer. Durch die Fensterfront wird dieser Raum mit reichlich Tageslicht versorgt.

Die erwähnte Loggia ist nach Westen ausgerichtet.

Es handelt sich um eine möblierte Wohnung, die aktuell für € 900,- + € 85,- Nebenkostenvorauszahlung vermietet ist.

Lage

SCHWABING

Schwabing ist nicht nur ein Stadtteil, sondern Lebensgefühl. Erholungssuchende, Hundebesitzer und Sportler finden im Englischen Garten den idealen Rückzugsort vom stressigen Alltag. Die Abkühlung an heißen Sommertagen holen sich Schwabinger am liebsten im Eisbach im Englischen Garten oder im Freibad Ungererbad. Für die weniger warmen Tage gibt es an der Münchner Freiheit mehrere Kinos, die mit ihrem Programm zwischen Mainstream und Arthouse jeden Geschmack bedienen.

An der Grenze zur Maxvorstadt befindet sich die wohl bekannteste Sehenswürdigkeit Schwabings, das Siegestor. Etwas nördlich davon, an der lebendigen Leopoldstraße gelegen, mit Ihren unzähligen Restaurants, Bars und Geschäften, findet man die 17 Meter hohe Skulptur „Walking Man“. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und ein Krankenhaus finden Sie in unmittelbarer Nähe. Abgesehen von der Leopoldstraße zählt Schwabing eher zu den ruhigeren Wohngegenden Münchens. Im Winter schätzen viele Münchner den Weihnachtsmarkt an der „Freiheit“ wegen seiner heimeligen Atmosphäre. Das Kulturprogramm Schwabings ist vielfältig, die Kabarettscene in Altschwabing, mit dem Lustspielhaus, der Lach- und Schiessgesellschaft und dem Vereinsheim, ist schon seit Jahrzehnten weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Besonders zu erwähnen ist die hervorragende U-Bahn und Tram-Anbindung zur Innenstadt.

Den Flughafen erreichen Sie nach nur ca. 25 Autominuten oder bequem mit dem Lufthansa Airport Bus ab Schwabing-Nord.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 109.10 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.



Die Energieeffizienzklasse ist D.

Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 1,785 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.











GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de