



## 81829 München

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung nahe Riemer See mit Loggia und Top Verkehrsanbindung (vermietet)



**469.000 €**

Kaufpreis

**54,76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**13,8 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Daniel Blanz

Tel.: 00491715394460

[daniel.blanz@i-m-living.de](mailto:daniel.blanz@i-m-living.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	13,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	6,28 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	7,52 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	54,8

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Hausgeld	300 €
Aussen-Courtage	3,57 inkl. 19%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.06.2035
Baujahr (Haus)	2007
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	85.00
Primär-Energieträger	FERNWAERME_
Wertklasse	C



## Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- Parkett
- Loggia mit Westausrichtung
- TG-Stellplatz
- Abschließbares Kellerabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup>



## Beschreibung

Ob als Single, Paar, oder als kleine Familie - hier ist vieles möglich und das bei einer hervorragenden Infrastruktur!

Diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung im ersten Stock mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und einer hellen Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist, dass sämtliche Räume – inklusive Einbauküche und Badezimmer – über Fenster verfügen und somit optimal belichtet sind. Weiter verfügt das Badezimmer über einen Waschmaschinenanschluss.

Die nach Westen ausgerichtete Loggia lädt zum Entspannen in der Abendsonne ein. Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup> sowie einen komfortablen Einzel-Tiefgaragenstellplatz. Auch ein Lift hält bequem nahe Ihres Wohneingangs.

Sie lieben Shoppen oder genießen eine gewisse Auswahl an Restaurants?  
Dann erreichen Sie die Riem Arcaden fußläufig, in ca. 1,2 km Entfernung.

Auch die Messe München mit ihren zahlreichen Veranstaltungen und Ausstellungen erreichen Sie in ca. 1,2 km.

Die moderne und sehr gepflegte Wohnanlage unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck dieser Immobilie.

Derzeit ist die Wohnung vermietet.  
Für Details sprechen Sie uns gerne an.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Selma-Lagerlöw-Straße 75 im beliebten Münchner Stadtteil Trudering, eingebettet in ein attraktives und vergleichsweise junges Neubaugebiet. Die Umgebung zeichnet sich durch moderne Bebauung, eine gepflegte Nachbarschaft und eine hohe Wohnqualität aus.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Riemer See, der mit seinen weitläufigen Grün- und Freizeitflächen einen hohen Erholungswert bietet und fußläufig bzw. in kurzer Zeit erreichbar ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:  
Über die nahegelegene A94 besteht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zur Autobahnumgehung A99, von der aus auch der Flughafen München bequem erreichbar ist.

Zusätzlich befindet sich die S-Bahn-Station Gronsdorf in ca. 2 km Reichweite, oder die Station Riem in ca. 3 km Entfernung und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Entfernungen:

- Supermarkt: 500 Meter
- Bus (Linie 190): 100 Meter
- U-Bahn (U2): 600 Meter
- S-Bahn (S4/S6): 1,5 km
- Riem Arcaden: 1,2 km
- Messe München: 1,2 km
- Kindergarten: 400 Meter
- Grundschule: 300 Meter
- Weiterführende Schulen: 2,1 km



- Autobahn: 2,1 km
- Innenstadt München: 12,1 km
- Flughafen München: 31,1 km (ca. 30 Minuten mit dem Auto)

Insgesamt vereint die Lage urbanes Wohnen, naturnahe Erholung und optimale Verkehrsanbindungen auf ideale Weise.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr Ansprechpartner:  
Daniel Blanz  
c/o I'M LIVING Immobilien  
Maximilianstraße 40  
80539 München

Mobil: 0171/53 94 460  
E-Mail: [daniel.blanz@i-m-living.de](mailto:daniel.blanz@i-m-living.de)

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.







