



## 80469 München

# City-Apartment im Grünen - als Stadtwohnung, Zweitwohnung oder zur Kapitalanlage



**529.000 €**

Kaufpreis

**37,11 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	37,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.07.2025
gültig bis	07.07.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	529.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	162 €
provisionspflichtig	✗

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
denkmalgeschützt	✓

### Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Stilvoll modernisierte Wohnungen
  - Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
  - Hochwertige Eichen-Landhausdielen
  - Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
  - Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
  - Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
  - Hochwertige hansgrohe-Armaturen
  - Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
  - Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
  - Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
  - Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
  - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
  - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
  - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
  - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
  - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
  - bequemer Lift
  - praktisches Kellerabteil
- Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
  - Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
  - sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands
- keine zusätzliche Käuferprovision!
- u.v.m.



## Beschreibung

Urban wohnen in einer der beliebtesten Lagen Münchens: Das über 37 m<sup>2</sup> große Apartment im Dreimühlenviertel überzeugt durch ihre hervorragende Lage nahe der Isar und ein modernes Wohnkonzept. Das lebendige Umfeld mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten sowie die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Wohnungen besonders attraktiv – sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristige Kapitalanlage. Die Apartments bieten effizient geschnittene Wohnflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiterer Vorteil: Die Innenausstattung kann derzeit noch individuell an persönliche Wünsche angepasst werden.

Eine ideale Kapitalanlage:

- ideale Vermietbarkeit dank zentraler Innenstadtlage
- hohe Wertbeständigkeit, inflationssicher und langfristig stabil
- Erhaltungsaufwand steuerlich sofort absetzbar!

\*\*\*Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen\*\*\*

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Lage

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!

Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.

Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

## Sonstige Angaben

\*\*\*Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen\*\*\*

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

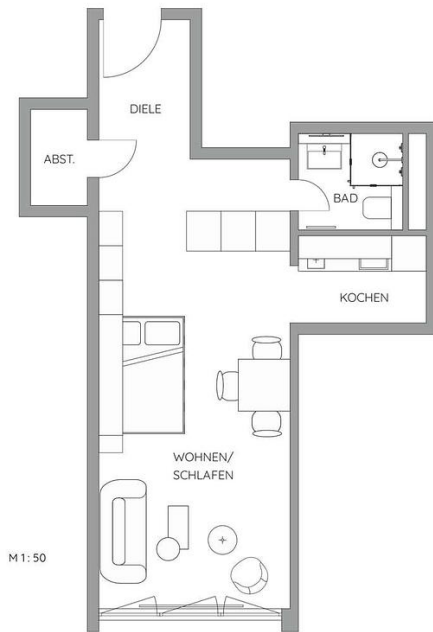












### WOHNUNGSTYP D

Diele	ca.	7,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	1,66 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	2,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	ca.	22,28 m <sup>2</sup>
Kochen	ca.	3,23 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>37,11 m<sup>2</sup></b>



Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Mobiliar (Einbauschränke, Garderobe, Betten, Waschmaschinen, Vorhänge und sonstige Einrichtungsgegenstände etc.) und Sanitär-/ Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang – es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge der späteren Ausführung können sich Änderungen ergeben.