

80469 München

Exklusive 4,5-Zimmer-Familienwohnung mit zwei Bädern und zwei Loggien



Kaufpreis
1.435.000 €

Wohnfläche
110,4 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,4 m ²
Logia	1
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3

Preise & Kosten

Hausgeld	447 €
Kaufpreis	1.435.000 €

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2026

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2
Primär-Energieträger	Fernwärm e

Objekt-Titel

Exklusive 4,5-Zimmer-Familienwohnung mit zwei Bädern und zwei Loggien

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
YRUXWGRR
.....

Objekt-Nr.:
343 | IL | C V3
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertig 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
 - Loggien bzw. großzügige Außenbereiche (je nach Grundriss)
 - Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
 - Praktischer Abstellraum
 - 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.

Objektbeschreibung

Diese großzügig geplante Familienwohnung vereint modernes Wohnen, intelligente Raumaufteilung und hohen Alltagskomfort auf ca. 110 m² Wohnfläche. Das durchdachte Wohnkonzept bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder modernes Wohnen mit Homeoffice.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht die großzügige Wohnküche mit offenem Essbereich – ein kommunikativer Treffpunkt für Familie und Gäste. Der separate Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia schafft zusätzlich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und ein besonders wohnliches Ambiente.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für individuelles Leben. Besonders familienfreundlich zeigt sich die Wohnung durch zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC – eine seltene und äußerst komfortable Lösung für den Alltag.

Zwei Loggien erweitern den Wohnraum nach außen und sorgen für helle, freundliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum und eine klar strukturierte Diele mit optimaler Flächenaufteilung.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 110 m² Wohnfläche
- Großzügige Wohnküche mit offenem Essbereich
- Separater Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Zwei moderne Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Zwei sonnige Loggien
- Praktischer Abstellraum
- Familienfreundliche und durchdachte Raumaufteilung
- Hochwertiges Wohnambiente mit modernem Charakter

Diese besondere Wohnung verbindet stilvolles Design, Funktionalität und familienfreundlichen Komfort auf höchstem Niveau.

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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.

Impressionen



