



**80469 München**

# Flexible 4,5-Zimmer-Wohnung mit idealer Raumaufteilung



**1.435.000 €**

Kaufpreis

**110,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**118 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

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

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,4 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	118 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	11,9 m <sup>2</sup>

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.435.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	447 €
provisionspflichtig	✗

## 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



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 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!
  - Praktische Abstellräume
  - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
  - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
  - Neue Rollläden im Erdgeschoss
  - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
  - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
  - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
  - bequemer Lift
  - praktische Kellerabteile
- 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

Diese außergewöhnliche Wohnungsvariante überzeugt mit einem intelligenten Raumkonzept, großzügigen Flächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die durchdachte Aufteilung schafft ein modernes Zuhause mit viel Komfort, Privatsphäre und hochwertigem Wohnambiente.

Der separate Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia lädt zum Entspannen ein und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit im Alltag. Die großzügige Wohnküche grenzt hieran unmittelbar an und bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Mit ihrem offenen Charakter schafft sie den idealen Raum für gemeinsame Abende, Gäste und modernes Wohnen.

Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer bieten vielfältige Möglichkeiten – ob als Familienwohnung, Homeoffice-Lösung oder für anspruchsvolles Wohnen mit zusätzlichem Raumangebot. Zwei Loggien erweitern den Wohnraum nach außen und sorgen für helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das moderne Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen den hohen Wohnkomfort dieser besonderen Wohnung.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Wohnküche mit offenem Raumgefühl
- Separater Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Zwei sonnige Loggien
- Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer & separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Durchdachte Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Stilvolle Architektur mit hochwertigem Wohngefühl

Diese Wohnung verbindet modernes Design, Funktionalität und urbanen Wohnkomfort auf besonders attraktive Weise.

\*\*\*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!

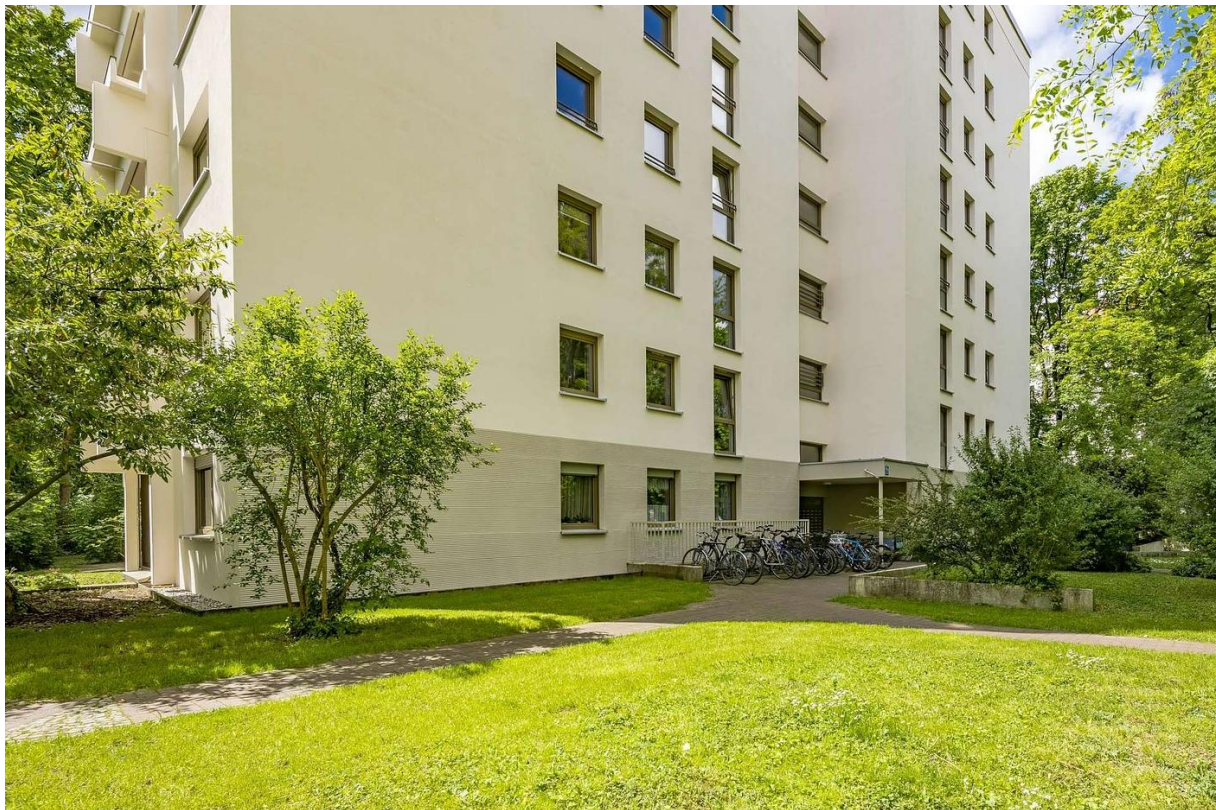
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, 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.







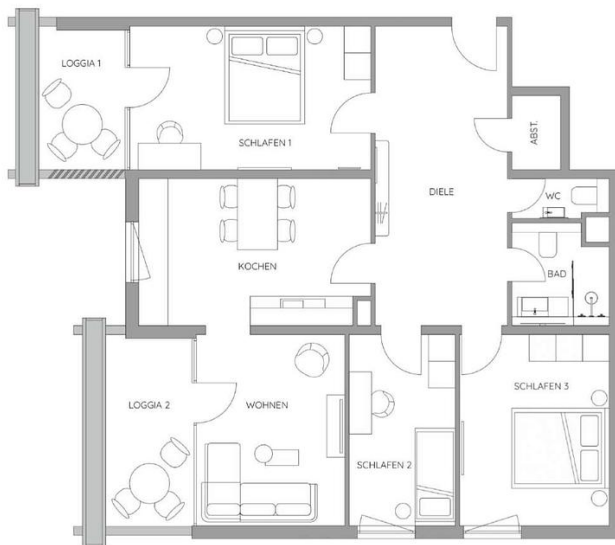












Die Angaben Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungszustand wider. Mobilar (Einbauschränke, Einbauelektro, Einbauelektro, Vorkühler und sonstige Einbauelektrogeräte) und Sanitär-/Kücheneinbauten gehören nicht zum Kaufvertrag, sondern sind in der Baubeschreibung technisch überlappend aufgeführt. Möglichenfalls Angaben zur Ausstattung und Objektbeschreibung ist die Baubeschreibung. Im Zuge der späteren Ausführung können sich Änderungen ergeben.

**WOHNUNGSTYP C**  
**4,5 ZIMMER**

Plus 1 Zimmer

- Gesamtfläche (110,40 qm)
- Diele: 20,00 qm
- Bod: 4,80 qm
- WC: 2,00 qm
- Abstellraum: 1,90 qm
- Schlafen 1: 17,60 qm
- Schlafen 2: 10,40 qm
- Schlafen 3: 14,50 qm
- Wohnen: 14,40 qm
- Kochen: 17,20 qm
- Loggia 1: 3,30 qm
- Loggia 2: 4,30 qm

