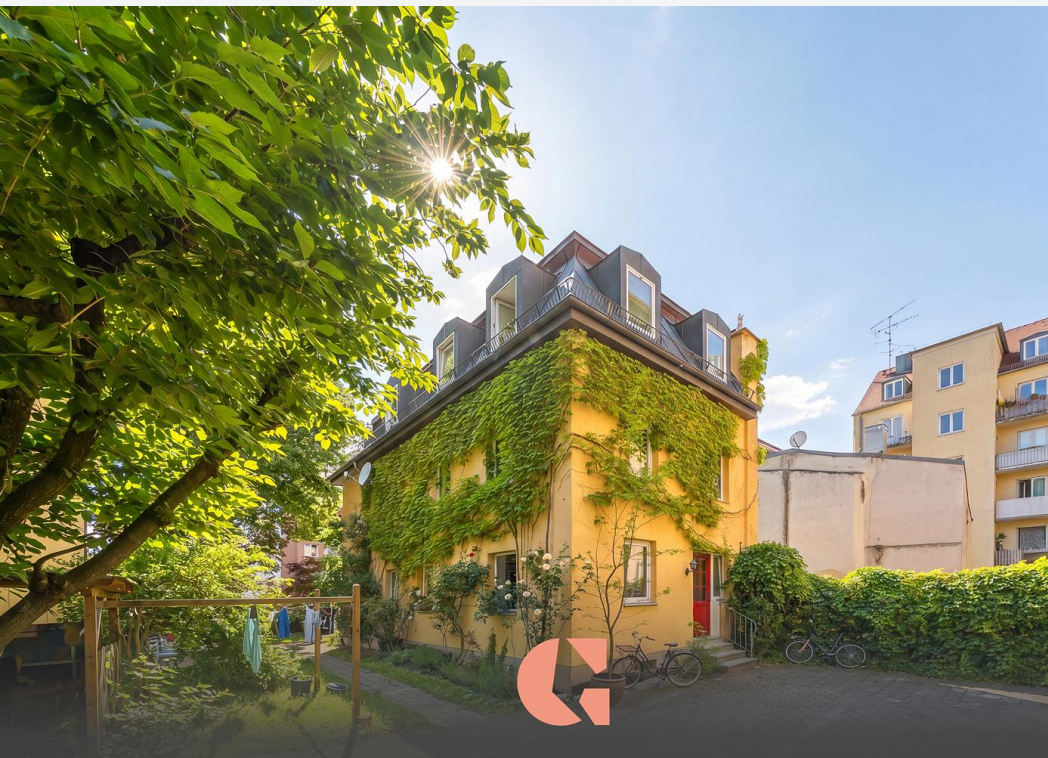




**80339 München**

**Lebhaftes Westend: Charmante 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage**



**398.000 €**

Kaufpreis

**53,64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**53,64 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2,5**

Zimmer



GRAF

**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

James Winter

Tel.: 00491733163384

[james.winter@grafimmo.de](mailto:james.winter@grafimmo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	53,64 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	53,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	53,6

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort beziehbar
--------------	------------------

**Zustand**

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	398.000 €
Hausgeld	343 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	08.10.2028
Baujahr (Haus)	1997
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.00



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Gas	✓
Holz	✓

### Bad

Fenster	✓
---------	---

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Ofen	✓
Zentralheizung	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1997 lt. Energieausweis
- Wohnung im 1. Obergeschoss
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- hochwertige Bodenbeläge (Fischgrätparkett, Steinfliesen)
- maßangefertigte Holz-Einbaumöbel
- Schreiner gefertigte Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- Holzbadewanne vom Böttcher in der Küche
- Tageslichtbad mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, WC und Waschbecken
- schwenkbarer Kaminofen mit ausreichend Feuerholz im Keller
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- sehr ruhige Innenhoflage



## Beschreibung

Diese charaktervolle Wohnung vereint zeitlosen Charme mit individuellem Wohnflair und einer außergewöhnlich ruhigen Lage in einem geschützten Innenhof. Über ein vorgelagertes Gebäude gelangen Sie in den idyllischen Innenhof, in dem sich die Wohnung im 1. Obergeschoss des im Jahr 1982 (lt. EA 1997) erbauten Rückgebäudes befindet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladendes und behagliches Wohnambiente. Hochwertige handgefertigte Armaturen, stilvolle Fliesen- und Parkettböden sowie Fenster in Ost-, Süd- und Westausrichtung verleihen den Räumen eine besondere Wohnqualität. Der durchdachte Grundriss verbindet Geborgenheit mit einem offenen Raumgefühl und sorgt für eine harmonische Wohnatmosphäre.

Der großzügig gestaltete Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier finden sowohl eine hochwertige Einbauküche als auch ein großzügiger Essplatz ihren idealen Raum. Die handgefertigte Küche und Badewanne fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein und unterstreicht den individuellen Charakter der Immobilie. Ein Kamin im Essbereich schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre und lädt zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden ein.

Unmittelbar angrenzend befindet sich das charmante Tageslichtbad, das mit funktionaler Ausstattung und liebevoll handgefertigten Armaturen überzeugt. Waschbecken, WC sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sorgen dabei für angenehmen Alltagskomfort.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lässt sich dank des durchdachten Grundrisses flexibel nach den eigenen Wohnwünschen einrichten. Ob gemütlicher Wohnbereich, Essplatz oder Homeoffice-Ecke. Die Raumaufteilung ermöglicht eine unkomplizierte und individuelle Möblierung.

Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank bietet.

Abgerundet wird das Angebot mit einem separaten Kellerabteil.

Der Gesamtpreis der Immobilie beträgt € 398.000,-.

## Lage

Die Schwanthalerhöhe, auch als Westend bekannt, zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens. Nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt verbindet das Viertel urbanes Leben mit gewachsenen Strukturen, hoher Lebensqualität und einem vielfältigen Freizeitangebot.

Rund um die Wohnlage prägen charmante Altbauten, moderne Wohnensembles und begrünte Straßenzüge das unverwechselbare Erscheinungsbild des Viertels. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und individuelle Geschäfte schaffen eine lebendige und zugleich authentische Atmosphäre. Ergänzt wird das vielfältige Angebot durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Für Erholung und Freizeit stehen mehrere attraktive Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Der Bavariapark, die Theresienwiese sowie der Westpark bieten ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren oder Entspannen im Grünen. Die Bavaria mit der Ruhmeshalle, eines der bekanntesten Wahrzeichen Münchens, befindet sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahe gelegenen S-Bahn-Stationen an der Stammstrecke sowie mehrere U-Bahn-, Tram- und Buslinien gelangen Sie schnell und bequem in die



Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in alle weiteren Stadtteile. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Die Lage vereint die Vorzüge eines urbanen Stadtviertels mit kurzen Wegen, einer hervorragenden Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert. Eine ideale Kombination für alle, die das Münchner Stadtleben in seiner schönsten Form genießen möchten.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Immobilie 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 eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. 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.

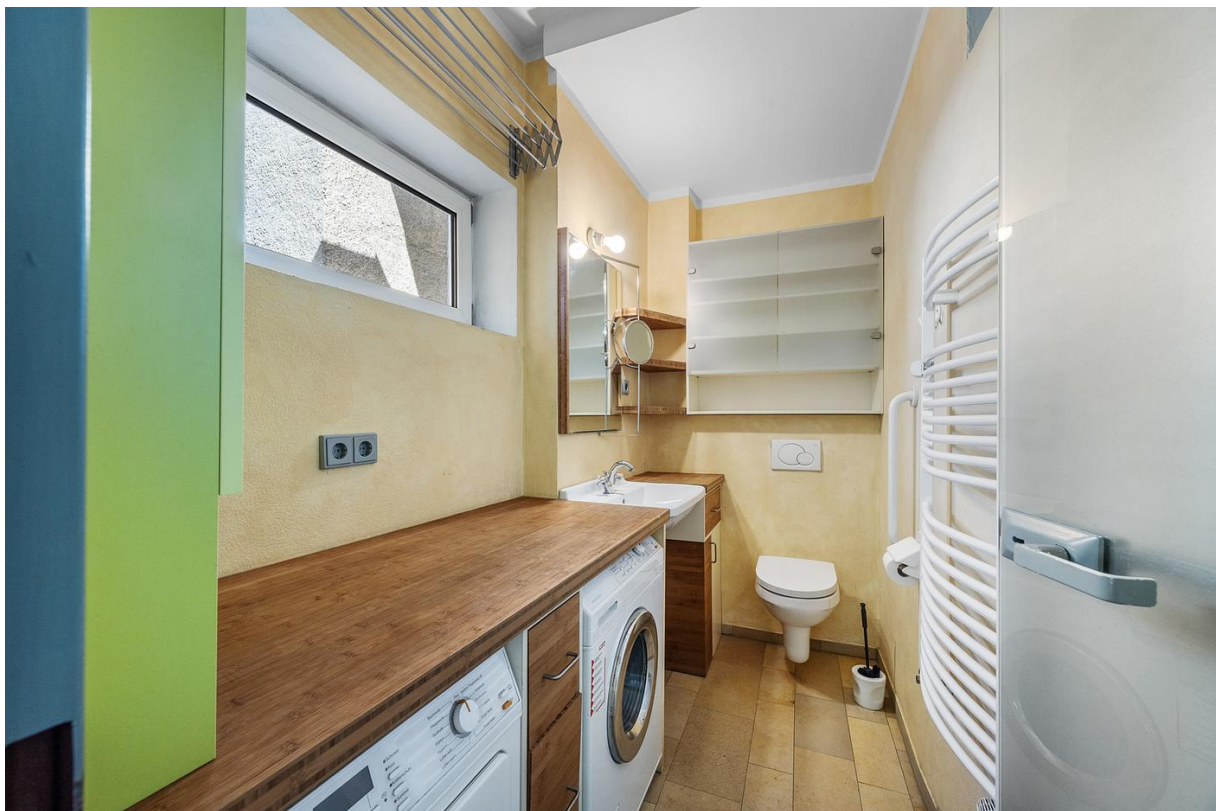














Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter  
Vertrieb

T +49 89 66 67 68 90

M +49 173 316 33 84

[james.winter@grafimmo.de](mailto:james.winter@grafimmo.de)