



**81541 München**

**Sofort beziehbar: Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung incl. 2 Stellplätzen**



**249.900 €**

Kaufpreis

**31,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Christina Schubert

Tel.: 08801/914852

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	31,8 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	2

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	249.900 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	160 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 % zzgl. MwSt.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.07.2018
gültig bis	11.07.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1970  
Zustand teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 1-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss
- \* Aufzug bis ins 5. Obergeschoss
- \* Sehr gepflegter Zustand
- \* Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- \* Separate Küche
- \* Badezimmer mit Badewanne
- \* Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- \* Eigener Kellerraum
- \* Zwei Duplex-Stellplätze
- \* teilmöbliert, incl. fast neuer WM



## Beschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung und ihrem gepflegtem Zustand. Ein Aufzug bringt Sie komfortabel bis in das 5. Obergeschoss; die Wohnung erreichen Sie anschließend über nur eine Etage.

Auf ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten, eine separate Küche, ein Badezimmer, eine Diele sowie einen praktischen Abstellraum. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Die separate Küche ermöglicht komfortables Kochen und sorgt für eine klare Trennung der Wohnbereiche.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss, sodass die Hausarbeit bequem innerhalb der Wohnung erledigt werden kann. Zusätzlichen Stauraum bietet der wohnungsinterne Abstellraum. Die Wohnung ist teilmöbliert, in

Ein eigenes Kellerabteil schafft weitere praktische Lagerfläche. Besonders attraktiv sind die zur Wohnung gehörenden zwei übereinanderliegende Stellplätze, die sich in der hauseigenen Tiefgarage befinden.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann sofort bezogen und vermietet werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Obergiesing und verbindet urbanes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Tramhaltestelle Werinherstraße ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Stadtteilen. Zudem verkehren an der nahegelegenen Werinherstraße mehrere Buslinien, darunter die Linie 54 sowie die Nachtbuslinien N43 und N44.

Der U- und S-Bahnhof Giesing ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Von hier bestehen Anschlüsse an die U-Bahn-Linien U2 und U7 sowie an die S-Bahn-Linien S3 und S7. Dadurch gelangen Sie schnell zum Münchner Hauptbahnhof, zum Ostbahnhof und in die Innenstadt.

Auch für Pendler ist die Lage attraktiv: Die Münchner Innenstadt, der Mittlere Ring sowie die wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bietet das gewachsene Wohnviertel zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die für eine hohe Wohnqualität sorgen.

Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsenem Umfeld und hervorragender ÖPNV-Anbindung macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

## Sonstige Angaben



Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

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. Zwischenverkauf vorbehalten. Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, je eine Maklercourtage in Höhe von 3,57% inkl. 19% MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



















