



## 81829 München

# Dachgeschosswohnung Maisonette Neubau Erstbezug auf 2 Ebenen - 92 qm / 749.900 Euro



**749.900 €**

Kaufpreis

**92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 004989  
[info@happy-immo.de](mailto:info@happy-immo.de)

## Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 92 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | 5 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 4                 |
| Schlafzimmer | 3                 |
| Badezimmer   | 1                 |

## Zustand

|               |           |
|---------------|-----------|
| Baujahr       | 2026      |
| Verkaufstatus | offen     |
| Zustand       | Erstbezug |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 749.900 € |
| provisionspflichtig | ×         |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 12.02.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 2026        |
| Wertklasse           | A+          |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 27.90       |
| Primär-Energieträger | LUFTWP      |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Bad

Dusche ✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

im 1. OG

- offener Wohn- und Essbereich ca. 40 qm
- Küchenzeile im
- WC 2 qm
- Home office ca. 10 qm

mit Galerietreppe ins Dachgeschoss

- Schlafen 12 qm
- Kind 9 qm
- Badmit Dusche
- Abstellraum
- Flur 5 qm

Kfz Stellplatz im Innenhof

Fliesenbeläge

Bad/WC erhalten hochwertige Fliesen inklusive einem Materialpreis bis zu 50€/qm inkl.MwSt.

Bodenbeläge

Hochwertige Fliesen- ,Parkett- ,Laminat- ,Vinyl-oder Teppichböden, Übergangsschienen und Fußleisten inklusive einem Materialpreis von bis zu 50€/qm inkl. MwSt



## Beschreibung

Wollen Sie eine Neubauwohnung mit Erstbezug im Sommer 2026 erwerben? Die helle lichtdurchflutete 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch eine großzügige Aufteilung sowie zwei Balkonen.

- Offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zum Balkon
- Großzügiges Zimmer im Obergeschoss
- Gäste WC
- Bad mit Dusche
- Praktischer Abstellraum
- geräumiges Schlafzimmer
- weiteres flexibel nutzbares Zimmer

Komfortables Wohnen – perfekt für Familien, Paare und das Home-Office!

Das kleine Mehrfamilienhaus hat nur 4 Wohneinheiten. Die Bauweise ist modern in Ziegelbau, zweieinhalbgeschossig und mit Satteldach konzipiert. Das Gebäude verfügt über ein Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit großzügigen Terrassen und Balkonen.

Ansehnliche Baum- und Grünbepflanzungen runden das Gesamtbild der Wohnanlage ab.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im Münchner Stadtteil Trudering. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Grün und zugleich einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus.

In fußläufiger Entfernung liegen sowohl S-Bahn die eine schnelle und bequeme Verbindung in die Münchner Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile ermöglichen. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und sorgen für flexible Mobilität.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu kleinen Fachgeschäften. Auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar.

Darüber hinaus bietet das Viertel eine hohe Lebensqualität: Grünanlagen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie gemütliche Cafés und Restaurants laden zum Verweilen ein. Dank der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Infrastruktur vereint der Standort ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. \*\***



