

**81545 München****Ideale Kapitalanlage: Loft-Apartment im grünen Harlaching - sofort bezieh- oder vermietbar!****459.900 €**

Kaufpreis

35,8 m²

Wohnfläche

35,8 m²

Nutzfläche

1

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	35,8 m ²
Nutzfläche	35,8 m ²
Zimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.900 €
provisionspflichtig	✗
Courtage-Hinweis	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelltdatum	25.10.2023
gültig bis	24.10.2033
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	66
Primär-Energieträger	Holzpellets

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Bad

Dusche	✓
--------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - Komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
 - Große Holz-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung
 - Bodentiefe Panorama-Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen
 - Sonnenschutz deluxe: Elektrische Aluminium-Raffstores
 - Viel Raum: 2,60m Raumhöhe, stumpf einschlagende Innentüren mit 2,23m Höhe
 - Echtholzparkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
 - Großformatiges Feinsteinzeug (Villeroy & Boch) in allen Bädern und WCs
 - Erlesene Marken-Sanitärausstattung (Grohe, Kaldewei, Villeroy & Boch) mit Unterputzarmaturen
 - Bodengleiche Duschen inkl. Shampoo-Nische mit LED-Beleuchtung
 - Einbauspots und Marken-Elektroausstattung
 - Unabhängig von Öl und Gas: hocheffiziente Holzpelletheizung inkl. Solarunterstützung
 - Bewährte „Homeway“-Multimedia-Anschlüsse mit CAT7-Datenverkabelung
 - Durchdachte Haustechnik inkl. Wasserenthärtungs- und Entkalkungsanlage (Grünbeck)
 - Video-Gegensprechanlage
 - Bequeme TG-Einzelstellplätze mit Stromanschluss und Vorbereitung für Wallbox/E-Mobilität
 - Kellerabteil mit Licht und Steckdose
 - Fahrradraum
- u.v.m.



Beschreibung

Klein, aber fein: Dieses loftähnliche Apartment im 1. Obergeschoß des kleinen Neubau-Ensembles bietet auf knapp 36 Quadratmetern Wohnfläche einen idealen, kompakt geschnittenen Wohn- oder Arbeitsraum. Auch eine freiberufliche Nutzung wäre denkbar - ebenso wie eine Vermietung, die erste eigene Wohnung, ein kleines Hideaway in der Stadt, eine Stadt-, Zweit- oder Opernwohnung. Eine praktische Garderobennische sowie eine Kochnische sind vom eigentlichen Wohnraum abgegrenzt. Das geräumige Duschbad samt Echtglas-Duschabtrennung, Waschmaschinenschluss und erlesener Marken-Sanitärausstattung ist zeitgemäß und modern. Zur Wohnung gehört ferner noch ein praktisches Kellerabteil. Trockenen Fußes lassen sich direkt im Haus Fahrradraum und Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage inkl. Stromanschluss und Vorbereitung für Elektromobilität erreichen. Insgesamt betrachtet ein tolles Investment zum fairen Preis-Leistungs-Verhältnis! Und das Beste: Das Apartment ist bereits fertiggestellt und sofort bezieh- oder vermietbar!

Lage

Herzlich Willkommen im Münchener Süden - Willkommen in Harlaching! Herrschaftliche Villen und grüne Isarauen, ruhiges Erleben am Isarhochufer und natürlich die lauschigen Biergärten: Der Münchener Süden präsentiert sich ganz anders als die pulsierende City oder der businessorientierte Norden. Ruhiger, stimmungsvoller und in Natur gebettet, spürt man hier bereits die Nähe zum Alpenvorland, ohne zu sehr von der Stadt entrückt zu sein. Eine der begehrtesten Wohnlagen im Süden der Stadt München ist Harlaching: Hier verbinden sich die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit vielen Freizeitmöglichkeiten in herrlicher Natur. Das Oberland und die Alpen sind schnell zu erreichen. Gepflegte Stadtviillen, Haushälften sowie exklusive Eigentumswohnanlagen bestimmen den Charakter dieser Wohngegend. Neben den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verfügt Harlaching über eine sehr gute Infrastruktur mit sämtlichen Schulen, Kindergärten, Kindertagestätten, International Preschool, Sportmöglichkeiten und zahlreichen medizinischen Einrichtungen. Die vielfältige Gastronomie rundet das Angebot ab. Ob man neben der Prominenz des FC Bayern dinieren möchte, oder lieber mit der Szene - für jeden Geschmack findet sich die richtige Location. Das Haus befindet sich in zentraler Lage, unweit des Athener Platzes. Die Nähe zum Perlacher Forst als auch zur Isar bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie eine schnelle Anbindung an die Münchener Innenstadt über die öffentlichen Verkehrsmittel (U1 Mangfallplatz) sind besonders praktisch. Ferner führt die Straßenbahn direkt in die City. Der Flughafen ist über die Autobahn in ca. 40 Minuten erreichbar.

Sonstige Angaben

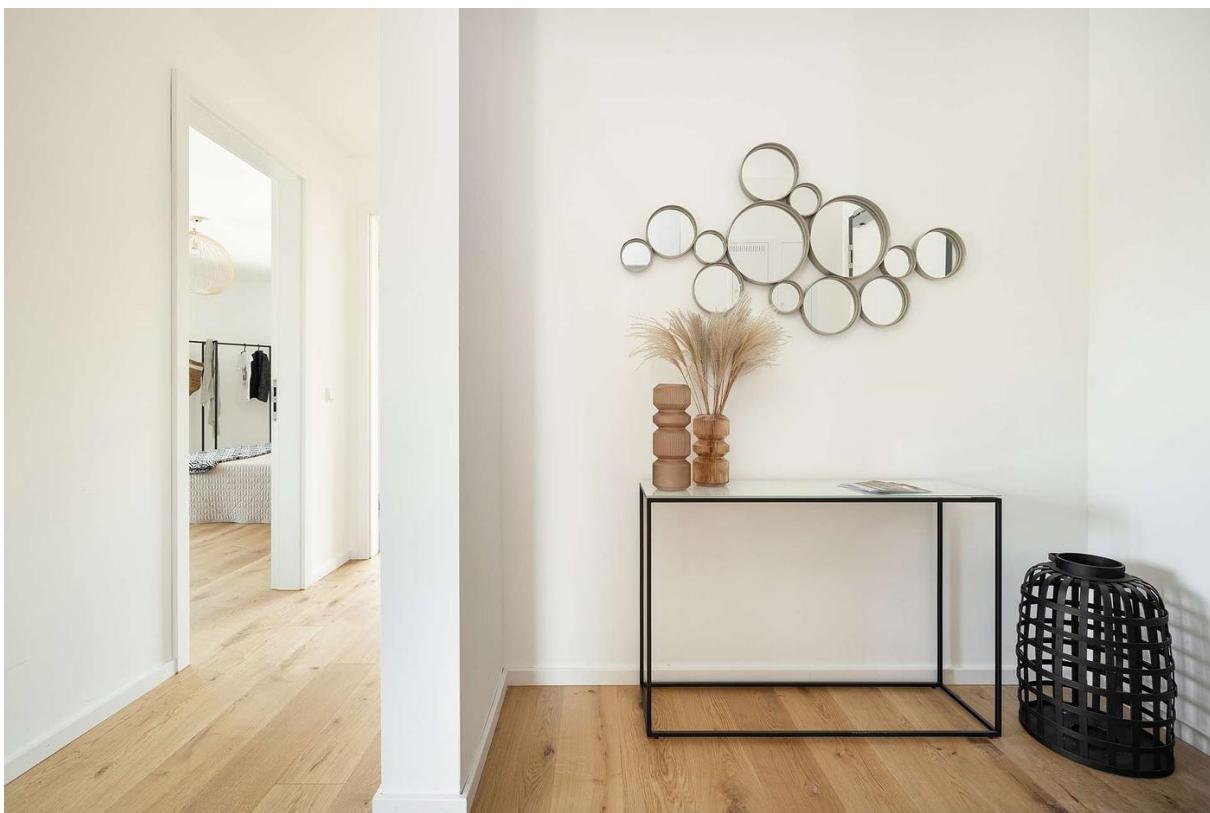
Besichtigen Sie am besten gleich unsere Musterwohnung – gerne jederzeit nach Terminvereinbarung unter:
Tel.: 08801 / 91 48 52 oder Mail: [info@flemmer-immobilien.de!](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



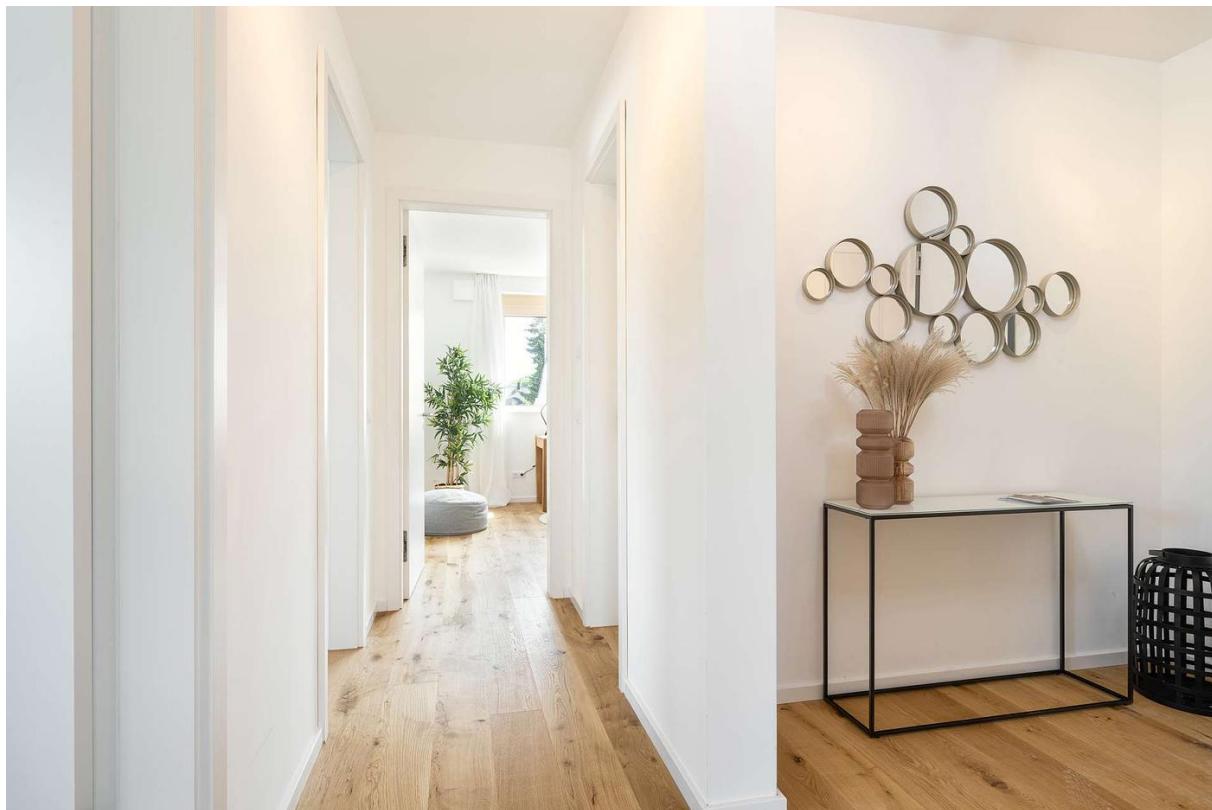






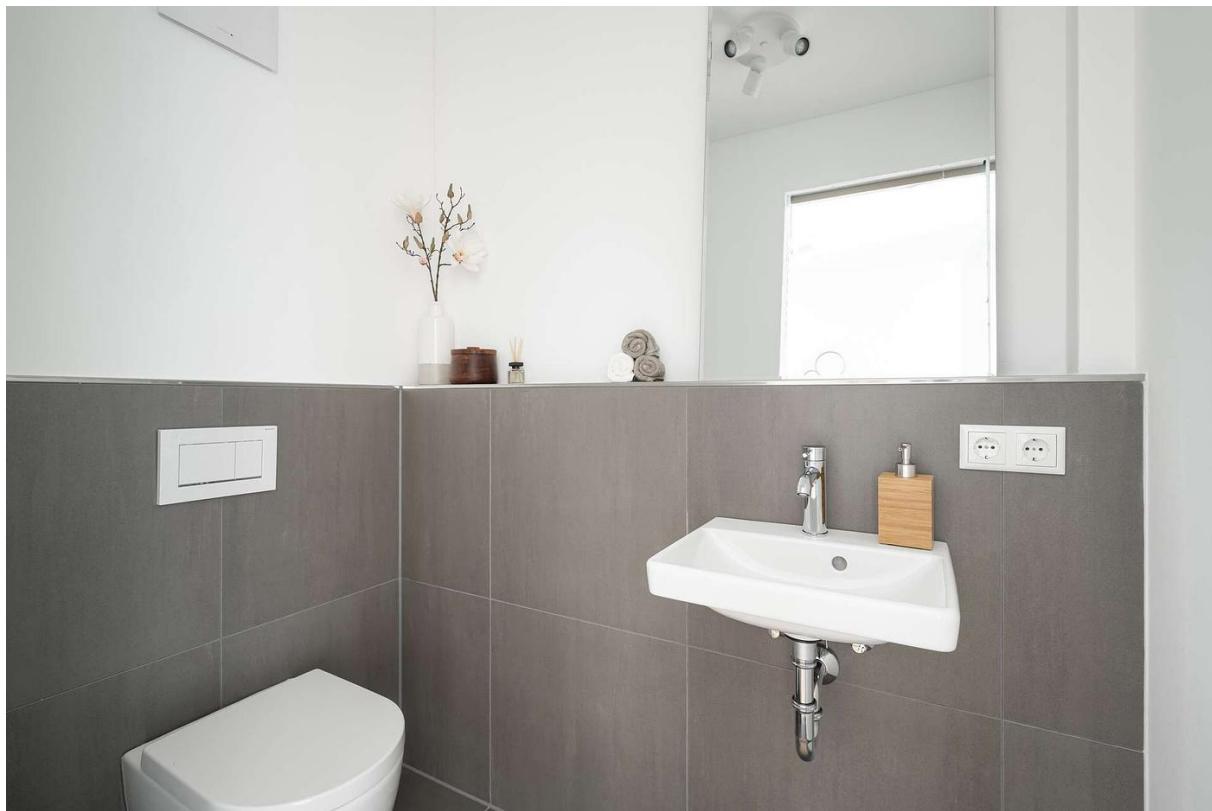
















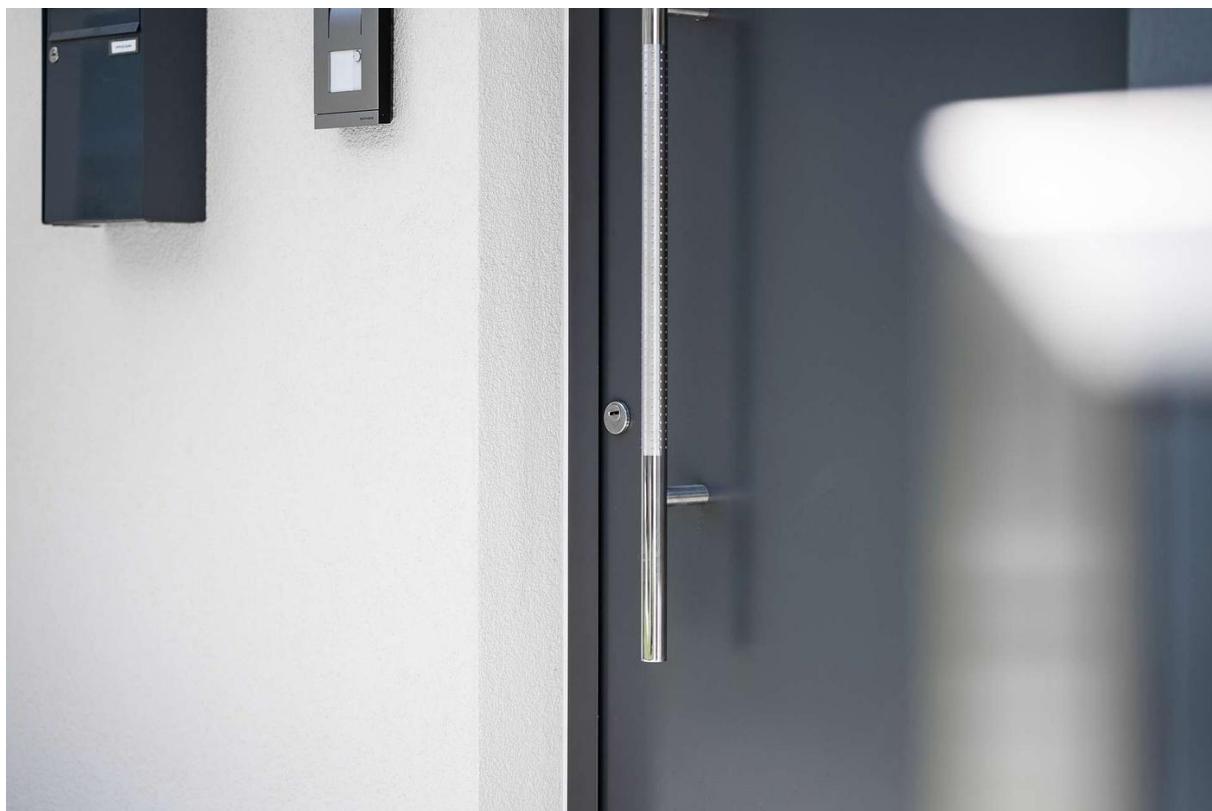










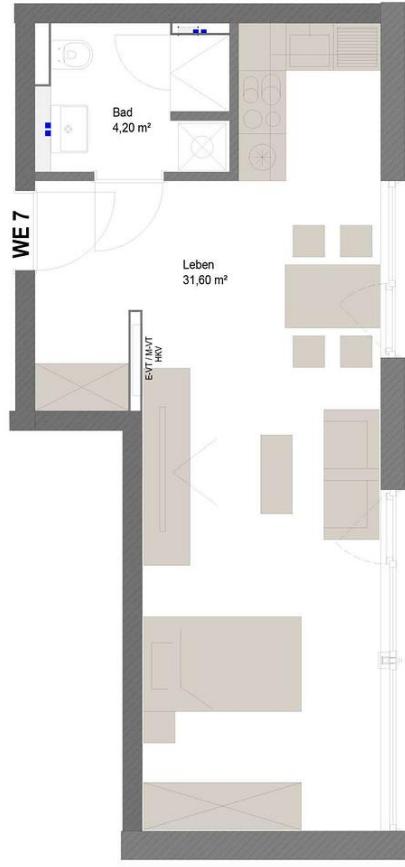




**Harlaching -
Autharistr. 20**

1. Obergeschoss

Wohnung	7
Leben	31,60 m ²
Bad	4,20 m ²
Wohnfläche	35,80 m ²



Information:

Grundriss nicht maßstabsgerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.