



## 81541 München / Au

# Toplage Untere Au - SOFORT VERFÜGBAR & FREI: 1 Zimmer-Appartement im Rückgebäude



**330.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH**

Florian Bauer  
Tel.: 00498003253947  
[fb@dalexis-immobilien.de](mailto:fb@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	31

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.01.2028
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	111.70
Primär-Energieträger	OEL

### Preise & Kosten

Kaufpreis	330.000 €
Hausgeld	136 €
Aussen-Courtage	2% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnen in der unteren Au
- optimal geschnittenes 1 Zimmer- Appartement
  - Bad mit Wanne, WC, und Waschbecken
  - Flur mit Einbauschränk
  - Kitchenette
  - Kellerabteil
  - Waschraum mit Münzmaschinen
  - Gartenmitbenutzung



## Beschreibung

Wir präsentieren ein optimal geschnittenes 1-Zimmer Appartement im Rückgebäude eines Mehrfamilienhauses in der unteren Au.

Der Grundriss der Wohnung ist klar definiert :  
kleiner Flur mit praktischem Einbauschränk  
links hiervon ist das Bad mit Wanne, Waschbecken, praktischen Schränken und WC gelegen.  
rechts vom Flur gelangt man in den Wohn-/Ess-Schlafbereich. Die kleine Einbauküche ist in einer separaten Nische untergebracht.  
Zum Appartement gehört ein Kellerabteil im UG. Auf dieser Ebene steht auch ein Waschraum mit Münzmaschinen zur Verfügung.

Der Garten hinter dem Haus darf von den Bewohnern mit genutzt werden.

Die Wohnung ist frei und kann umgehend selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der unteren Au - einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend von München. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt. Die U-Bahn-Station ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle und effiziente Fortbewegung durch München.

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Umgebung bietet zudem Grünflächen und Parks, die sich für Spaziergänge oder Freizeitaktivitäten eignen.

Insgesamt präsentiert sich diese Lage als attraktiver Wohnort in München mit einer ausgewogenen Mischung aus Ruhe, guter Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten.

Nächstgelegene Anschlüsse  
155 m Bus Taubenstraße  
359 m Tram Mariahilfplatz  
305 m U-Bahn Kolumbusplatz  
3.1 km Autobahnauffahrt











































