



81827 München

Sofort verfügbar:

Ihre attraktive Wohlfühloase in idyllischer Wohnlage
- Zwei Zimmer mit Süd-Balkon



68 m²
Wohnfläche

2
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	31.12.2023
Baujahr (Haus)	2012
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	69.50
Primär-Energieträger	BLOCK



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Eckdaten

- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss
- Pure Wohnfühloase zum Waldrand ausgerichtet
- Wohnfläche ca. 68 m²
- Idyllische Lage direkt am Wald
- Absolut ruhige und diskrete Wohnlage
- Maximum an Privatsphäre
- Sonniger Südbalkon
- Attraktive, stilvolle Ausstattung
- Sehr gepflegtes Haus mit nur 5 Wohneinheiten
- Optional: Großer Einzelstellplatz in der Tiefgarage zum Erwerb
- Großes Badezimmer mit Dusche und Wanne

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- Parkettboden aus Eiche
- Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Bulthaup Küche mit Geräten
- Bodengleiche Dusche / attraktive Badausstattung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung und Aushebelungsschutz
- Elektroausstattung von Gira
- Elektrisch gesteuerte, geräuschlose Rollläden von Warema
- Treppenhaus in Juramarmor mit Trittstufen aus Eiche
- Mauerwerk in Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachkonstruktion in Holz mit Zwischensparrendämmung



Beschreibung

Diese traumhafte 2-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss vereint stilvollen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlich ruhigen Lage direkt am Waldrand in Waldtrudering. Die Wohnung ist zum Eigennutz sofort verfügbar und bietet auf ca. 68 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit maximaler Privatsphäre – ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte, diskrete Wohnatmosphäre in naturnaher Umgebung schätzen.

Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich hell und einladend und wird durch die Ausrichtung zum Grünen zu einer echten Wohnfühloase. Von hier aus gelangen Sie auf den sonnigen Südbalkon – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden mit Blick ins Idyll. Die vorhandene, hochwertige Bulthaup Küche inklusive Geräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Das Schlafzimmer bietet angenehme Ruhe und ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit bodengleicher Dusche und Badewanne sowie einer attraktiven Ausstattung; ein zusätzlicher Handtuchheizkörper ergänzt den Komfort. Edler Eiche-Parkettboden und Feinsteinzeugfliesen unterstreichen den stilvollen Charakter der Wohnung.

Technisch und baulich überzeugt die Immobilie durch eine moderne, massive Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem sowie eine Dachkonstruktion in Holz mit Zwischensparrendämmung. Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung und Aushebelungsschutz sorgen für hervorragende Dämmwerte und Sicherheit. Elektrisch gesteuerte, geräuschlose Warema-Rollläden sowie eine hochwertige Elektroausstattung von Gira runden das Ausstattungsniveau ab. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ermöglicht eine effiziente und individuell steuerbare Wärmeverteilung.

Optional kann ein großer Einzelstellplatz in der Tiefgarage erworben werden. Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnlich attraktive Immobilie in absolut ruhiger Lage – mit Stil, Komfort und unmittelbarer Nähe zur Natur.

Lage

Leben in München-Waldtrudering

Die Wohnung befindet sich in bester Wohnlage von Waldtrudering, einer der begehrtesten Wohngegenden Münchens. Die Lage mit ansprechender Nachbarbebauung direkt am Waldrand, in unmittelbarer Nähe zu Wiesen und Feldern, verbindet eine sehr hohe Wohn- und Freizeitqualität, mit dennoch zentraler Anbindung an die Innenstadt der bayerischen Metropole.

Waldtrudering liegt im Südosten Münchens und bietet den Naturbegeisterten und Ruhesuchenden ein willkommenes Rückzugsgebiet vom oftmals hektischen Alltag.

Die Infrastruktur von Waldtrudering bietet sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Die Perlacher Einkaufspassagen (PEP) bieten perfekte Möglichkeiten zum ausgiebigen Shopping.

Im Umkreis von wenigen Kilometern befinden sich zahlreiche tolle gastronomische Optionen.

Das Angebot von Schulen und Kindergärten ist sehr vielfältig vorhanden: Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium und Europäische Schule

Von Waldtrudering aus erreicht man die Münchener Innenstadt sowie die wichtigen Autobahnverbindungen zur A8 und A99 mit dem Kraftfahrzeug in wenigen Fahrminuten. Auch der Franz-Josef-Strauss-Flughafen (A9) und die Messe (A94) sind über die A99 somit schnell



erreichbar.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. In die Münchener Innenstadt gelangt man somit entspannt und schnell mit der nahen U- und S-Bahnverbindung, die man mit dem Bus sehr gut erreicht.

Fazit: Waldtrudering verbindet höchste Wohnqualität und Freizeitwert mit einer zentralen Anbindung an die Innenstadt der bayerische Metropole München.























































