



80797 München

Zu Hause im Herzen von München - Renovierungsbedürftige EG-Wohnung in der Maxvorstadt



78 m²
Wohnfläche

78 m²
Gesamtfläche

3,5
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH
James Winter
Tel.: 00491733163384
james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m ²
Gesamtfläche	78 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
vermietbare Fläche	78

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Hausgeld	716 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.06.2028
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114.10
Primär-Energieträger	KWK_REGENER



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Alternativ	✓
------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- abgehängte Decken mit Spots
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gegensprechanlage
- flexible Raumaufteilung
- gepflegte Wohnanlage
- ca. 2,70 m Deckenhöhe in allen Wohnräumen
- zwei großzügige Personenaufzüge auf jede Etage
- U-Bahn Nähe (Josephsplatz)
- ruhige Lage
- separates Gäste-WC
- Stuckarbeiten in den Wohnräumen
- separates Kellerabteil im 1. Untergeschoss



Beschreibung

Diese renovierungsbedürftige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Maxvorstadt, eines der lebhaftesten Stadtteile Münchens. Die ruhige Innenhoflage und die durchdachte Raumaufteilung vermittelt eine angenehme und einladende Wohnatmosphäre.

Über den Flur gelangt man zunächst in die Diele, welche in das erste Zimmer führt. Das Zimmer sowie angrenzende Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich sowohl als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Weitere Räume sind von der Diele aus erreichbar und sorgen für eine klare sowie funktionale Raumaufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer mit der offenen Küche, welche mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Angrenzend zum Wohnzimmer befindet sich das letzte und zugleich größte Schlafzimmer. Bei Bedarf lässt sich die eingezogene Trennwand anpassen oder vollständig entfernen, wodurch ein noch großzügigeres Wohngefühl entsteht.

Das Gäste-WC und das Badezimmer sind praktisch angeordnet. Während das Badezimmer über eine Eckbadewanne verfügt, bietet das Gäste-WC im Flur zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher.

Abgerundet wird das Angebot mit einem geräumigen Kellerabteil. Derzeit befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

Lage

Die Maxvorstadt, welche als eine der bedeutendsten und beliebtesten Stadtteile Münchens gilt, bietet ein außergewöhnliches Lebensgefühl.

Dieses Zentrum der Kunst und doch zugleich Mittelpunkt der Wissenschaft mit insgesamt drei Hochschulen bietet sowohl architektonisch als auch kulturell ungemein viele Sehenswürdigkeiten und städtebauliche Highlights. Nur wenige Gehminuten entfernt, findet man hier den Olympiapark sowie die Pinakothek und den Königsplatz.

Auch infrastrukturell zeichnet sich diese Lage besonders aus. Neben der ungemein zentralen Lage für Autofahrer, durch die kurze Anbindung an den Mittleren Ring, gelangt man in nur wenigen Fußminuten zu den U-Bahn-Stationen Josephsplatz (U2) und Theresienstraße (U2) von welchen aus man nahezu jeden Teil Münchens bequem, in kurzer Zeit, erreichen kann. Auch Tram & Bus - Stationen entlang der Infanteriestraße und Lothstraße sind fußläufig erreichbar.

Zahllose Geschäfte sowie etliche Cafés und Restaurants, welche zum Verweilen einladen, bieten den Anwohnern die perfekte Abrundung für ein angenehmes und komfortables Leben im Mittelpunkt von München. Auch Ärzte, Supermärkte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich hier unweit.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

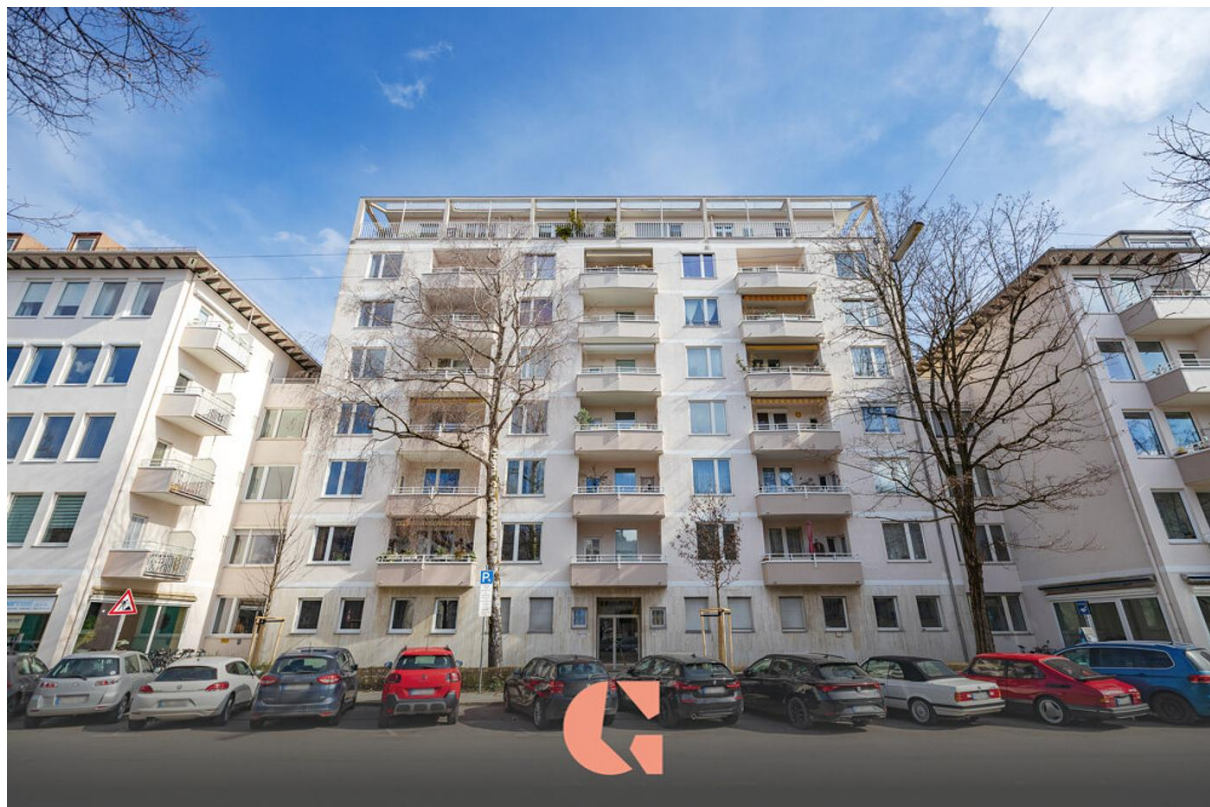


Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Wohnung wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.











GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de