



**80339 München**

Besichtigung 4.5. - 2,5 Zimmer Dachgeschosswohnung  
in ruhiger Innenhoflage



**479.000 €**

Kaufpreis

**53,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	53,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

**Zustand**

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	479.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	28.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1991
Energieverbrauchskennwert	132.40
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2,5 Zimmerwohnung bezugsfrei im Dachgeschoss
- Wohnzimmer qm
- Schlafzimmer qm
- home office oder Kinderzimmer
- offene Küche mit EBK
- Bad 4,3 qm
- Flur 6 am
  
- Lift
- Parkettboden
- TG Duplex unten



## Beschreibung

Die bezugsfreie und helle 2,5 Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß liegt sehr ruhig nahe der Theresienwiese. Das Gebäude wurde in 1991 erstellt.

Vom Flur aus sind das Bad mit Wanne, das Schlafzimmer sowie Wohnzimmer mit offener Küche. Praktisch ist auch der 3. Raum als Kinderzimmer oder home office.

Die Wohnung liegt zentral und dennoch absolut ruhig im Innenhof.

Ein Duplex Tiefgaragenplatz unten gehört zur Wohnung, ebenso ist ein allgemeiner Trockenkeller sowie ein Kellerabteil vorhanden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in absolut ruhiger Innenhoflage eines gepflegten Wohnensembles, im beliebten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend). Trotz der zentralen Lage zur Hauptverkehrsader überzeugt die Wohnung durch eine überraschend stille und geschützte Wohnatmosphäre – ideal für alle, die urbanes Leben mit einem hohen Maß an Privatsphäre verbinden möchten.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie vielfältige kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Theresienwiese – bekannt durch das weltberühmte Oktoberfest – ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt ganzjährig zum Spazieren, Joggen oder Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Tramhaltestelle Schrenkstraße liegt direkt vor der Tür, ebenso ist die S-Bahn-Stammstrecke (Hackerbrücke oder Donnersbergerbrücke) in wenigen Minuten erreichbar. So gelangen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt sowie zum Münchner Hauptbahnhof oder zum Flughafen.

Auch die Autobahnanbindung ist durch die Nähe zum Mittleren Ring optimal, was sowohl für Pendler als auch für Wochenendausflüge ins bayerische Umland ein großer Vorteil ist.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 132.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

**\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\***









