



## 80804 München

# Ruhiges Wohnen in Schwabing mit Sonne und Ausblick



**720.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Gisela Droemer

Tel.: 00491728918439

[g.droemer@immobilien-zippold.de](mailto:g.droemer@immobilien-zippold.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| separate WCs | 1                 |
| Stellplätze  | 1                 |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|               |         |
|---------------|---------|
| Baujahr       | 1964    |
| Verkaufstatus | offen   |
| Zustand       | teil- / |

### Preise & Kosten

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kaufpreis       | 720.000 € |
| Hausgeld        | 353 €     |
| Kaufpreis / qm  | 9.000 €   |
| Aussen-Courtage | 2,38 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 23.01.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1964        |
| Energieverbrauchskennwert | 156.00      |
| Primär-Energieträger      | FERNWAERME_ |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- vollständig renoviert und saniert
- hochwertige Einbauküche mit Ceranfeld, Elektroofen, Spülmaschine, Kühl und Gefrierschrank und Waschmaschine vorhanden
- Fußbodenheizung und Fliesen
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer und Küche
- UV-Schutzfolie auf den Glasscheiben
- Video-Gegensprechanlage
- Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch
- separates WC
- Loggia mit elektrisch betriebener Markise
- Kellerabteil
- TG-Einzelstellplatz, Kaufpreis 38.000 €



## Beschreibung

Diese großzügige und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung befindet sich im obersten Stockwerk einer sehr gepflegten Wohnanlage in Nordschwabing. Die Wohnung liegt zwischen der Leopoldstraße und der Belgradstraße nördlich des Schwabinger Krankenhauses. Die Wohnung befindet sich im 8. Stockwerk und ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Die großflächig verglasten Fensterelemente der Süd- und Westfassade sorgen für eine gute Belichtung. Die Wohnung ist sehr hell und freundlich und hat im Süden eine durchgehende Loggia, die im Bereich des Schlafzimmers zurückspringt und somit Platz für einen Tisch und Stühle bietet. Durch die Lage im obersten Stockwerk hat man einen herrlichen Blick über München und sieht bei klarem Wetter das Alpenpanorama im Hintergrund.

Die Wohnung besteht im Einzelnen aus folgenden Räumen:

- Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche und Zugang zum Westbalkon
- Flurbereich mit Platz für eine Garderobe
- ca. 24 m<sup>2</sup> großes Wohn/Esszimmer mit Zugang zur nach Süden gelegenen Loggia
- ca. 17 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- renoviertes Badezimmer mit Wanne und Waschtisch
- separates WC mit Waschbecken
- praktischer Abstellraum vom Flur aus zugänglich
- überdachte Loggia mit Südausrichtung und Rücksprung im Bereich des Schlafzimmers

Die Wohnung wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und saniert und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Aktuell ist die Wohnung vollständig möbliert. Bei Bedarf kann die Möblierung übernommen werden.

Ein separater Einzel-Tiefgaragenplatz kann für 30.000 € mit erworben werden kann.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im nördlichen Schwabing zwischen der Leopoldstraße und der Belgradstraße nördlich vom Schwabinger Krankenhauses. Hier findet man Ruhe und Entspannung nicht weit von Alt-Schwabing, einem der begehrtesten und lebendigsten Stadtviertel Münchens. Mit dem 142 Bus, der direkt vor der Haustür hält, gelangt nach zwei Stationen zum Scheidplatz mit Anschluss an die U-Bahn mit den Linien U2 und U3. In der anderen Richtung gelangt man nach 4 Stationen mit der Buslinie 142/54 zur Münchner Freiheit, einem zentralen Knotenpunkt mit idealer Anbindung an U-Bahn (U3/U6), Bus und Tram. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie die beliebten Schwabinger Wochenmärkte prägen das Viertel und schaffen eine urbane Atmosphäre mit besonderem Charme. Der nahegelegene Englische Garten – nur wenige Gehminuten entfernt – lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Nördlich der Wohnanlage befindet sich der Petuelpark, der nach der Untertunnel des Mittleren Rings angelegt wurde. In Westen befindet sich keine 10 Gehminuten entfernt der Luitpoldpark und das Naturbad Georgenschwaige. Schulen, Kindergärten, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Die Wohnanlage im Norden von Schwabing ist trotz ihrer zentralen Lage angenehm ruhig und damit ein idealer Wohnort für alle, die eine Verbindung zwischen Ruhe einerseits und der Nähe zum urbanen Leben zu schätzen wissen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Maklerprovision:**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.















































