



**80809 München**

**Helle Wohnung mit Weitblick**



**249.000 €**

Kaufpreis

**31,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**34,39 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**1**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	31,7 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	34,39 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	34,39 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	31,7

**Allgemeine Infos**

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

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	208 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	10.07.2028
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	149.90



## Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Pantry ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 14 Etage (13 Stock)
- Fernblick
- seitlicher Gebirgsblick
- Aufzug
- Bad mit Dusche
- modernisierte Gebäude
- Balkon
- Wohnraumbelüftung
- Fernwärmeheizung
- renovierungsbedürftig
- nicht geräumt
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses im beliebten Münchner Olympiadorf und überzeugt insbesondere durch ihre außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre sowie den beeindruckenden Weitblick über die Stadt und das Umland. Auf ca. 31,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie eine attraktive Grundlage für Eigennutzer und Kapitalanleger, die das Potenzial dieser gefragten Lage nutzen möchten.

Der Wohnbereich profitiert von der hohen Etage und den großzügigen Fensterflächen, die für ein angenehmes, lichtdurchflutetes Ambiente sorgen. Vom nach Osten ausgerichteten Balkon genießen Sie einen freien Blick in die Ferne und können die Morgensonne in ruhiger Atmosphäre erleben. Die Wohnung vermittelt durch ihre Helligkeit und die offene Aussicht ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und wurde vor etwa fünf Jahren modernisiert. Der Wohnraum sowie die Küche befinden sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bieten dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Dadurch eröffnet sich die Chance, ein individuelles Zuhause oder eine attraktive Kapitalanlage in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung nicht vermietet und sofort verfügbar ist. Somit kann sie ohne Wartezeiten selbst bezogen oder nach einer Renovierung neu vermietet werden. Die Kombination aus der attraktiven Lage, der hervorragenden Infrastruktur, dem Balkon mit Ost-Ausrichtung, der außergewöhnlichen Helligkeit sowie dem Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im Münchner Wohnungsmarkt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Münchner Norden, im beliebten Stadtteil Milbertshofen-Am Hart. Das Umfeld ist geprägt von modernen Wohnanlagen, gepflegten Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Kombination aus urbanem Leben, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer sehr guten Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. U-Bahn- und Busstationen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt, zur Universität sowie zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten der Stadt. Auch der Mittlere Ring und die Autobahnen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus profitieren Bewohner von einem vielfältigen Angebot an Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Olympiapark mit seinen weitläufigen Grünflächen, Sporteinrichtungen und kulturellen Veranstaltungen. Das Umfeld verbindet urbanen Komfort mit einem hohen Freizeitwert und bietet eine ausgezeichnete Wohnqualität für Singles, Paare und Familien.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.7.2028.

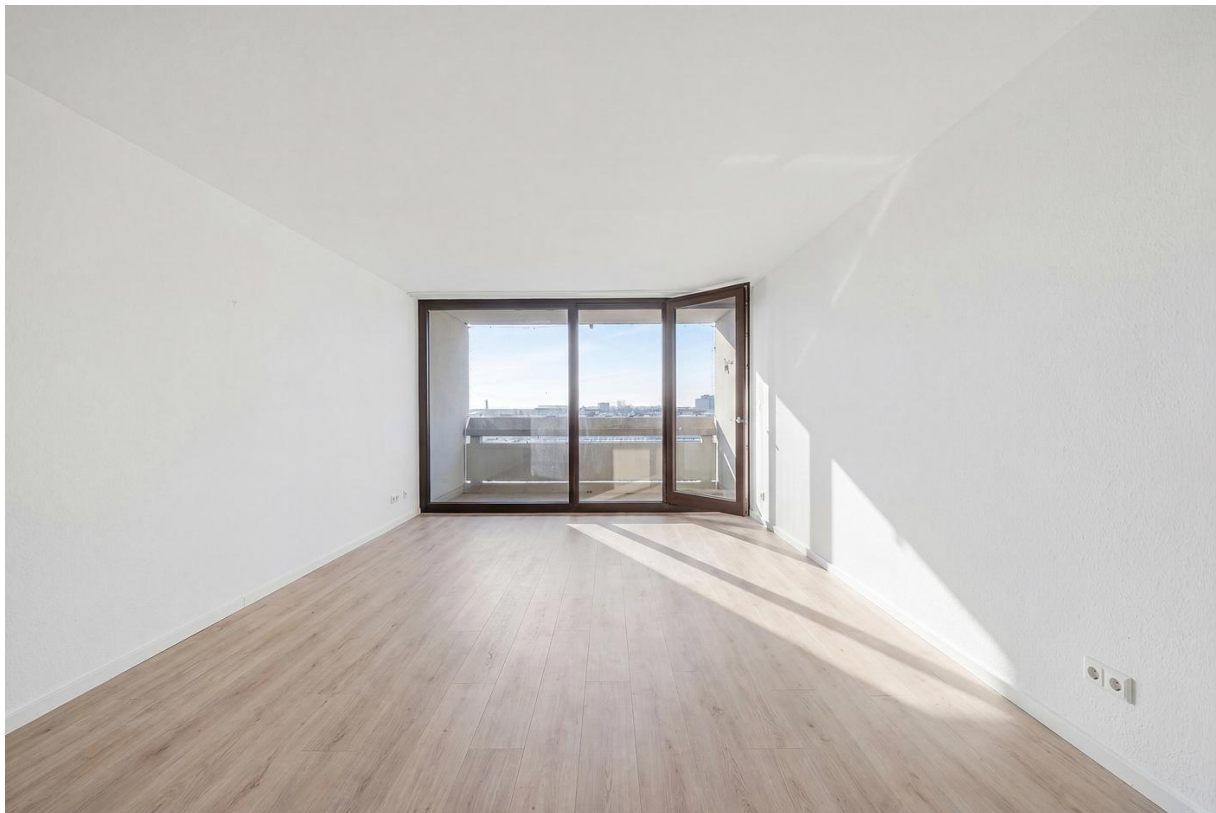


Endenergieverbrauch beträgt 149.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Diese Immobilie 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.

Andreas Kucera  
Filialleiter Schwabing  
T +49 89 28 80 79 60  
M +49 152 256 965 04  
[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)