



81825 München

Traumhafte 3-Zi.-Dachgeschosswohnung über 2 Etagen in Trudering



688.000 €

Kaufpreis

84 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	688.000 €
Hausgeld	245 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.11.2025
gültig bis	06.11.2035
Baujahr (Haus)	2000
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	143.6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E



Zustand

Baujahr	2000
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Granit	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Diese besondere 3-Zimmer-Maisonettewohnung vereint modernes Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und einem nahezu neuwertigen Gesamtzustand. Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Großzügigkeit als auch ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Wert auf Qualität und Pflege gelegt wurde. Der edle, gebürstete Eichenparkettboden verleiht allen Wohnräumen eine warme, zeitlose Eleganz und unterstreicht den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und geht fließend in den nach Südosten ausgerichteten Balkon über. Hier genießen Sie bereits in den Morgenstunden die Sonne und schaffen sich einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die voll ausgestattete Einbauküche präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein – funktional, gepflegt und sofort nutzbar. Auch die beiden Badezimmer bieten hohen Komfort: Neben einem modernen Duschbad steht Ihnen ein Wannenbad mit Fenster zur Verfügung, das durch Tageslicht und angenehme Belüftung überzeugt.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise, ganz ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen oberen Duplexstellplatz sowie einen großzügigen Abstellraum in der Garage, der wertvollen Stauraum bietet und den Alltag spürbar erleichtert.

Eine Immobilie, die durch Qualität, Komfort und eine einladende Wohnatmosphäre überzeugt – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter und zugleich angenehm ruhiger Wohnlage im Münchner Stadtteil Trudering, der für seine ideale Kombination aus urbaner Nähe und gewachsenem, grünem Umfeld geschätzt wird. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohngebieten im Münchner Osten und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und viel Grün. Zahlreiche Parks, Felder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch Familien finden hier ideale Bedingungen vor – mit einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten in der Umgebung.

Über die nahegelegenen S- und U-Bahn-Stationen sowie Busverbindungen erreichen Sie die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit bequem und zuverlässig. Auch mit dem Auto besteht eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring sowie die Autobahnen, wodurch sowohl die Innenstadt als auch das Umland optimal erreichbar sind.

Trudering vereint somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragenden urbanen Anbindung – eine Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger nachhaltig überzeugt.



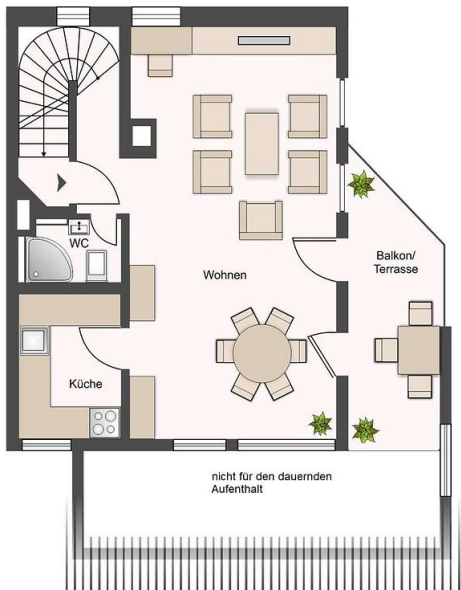








GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

