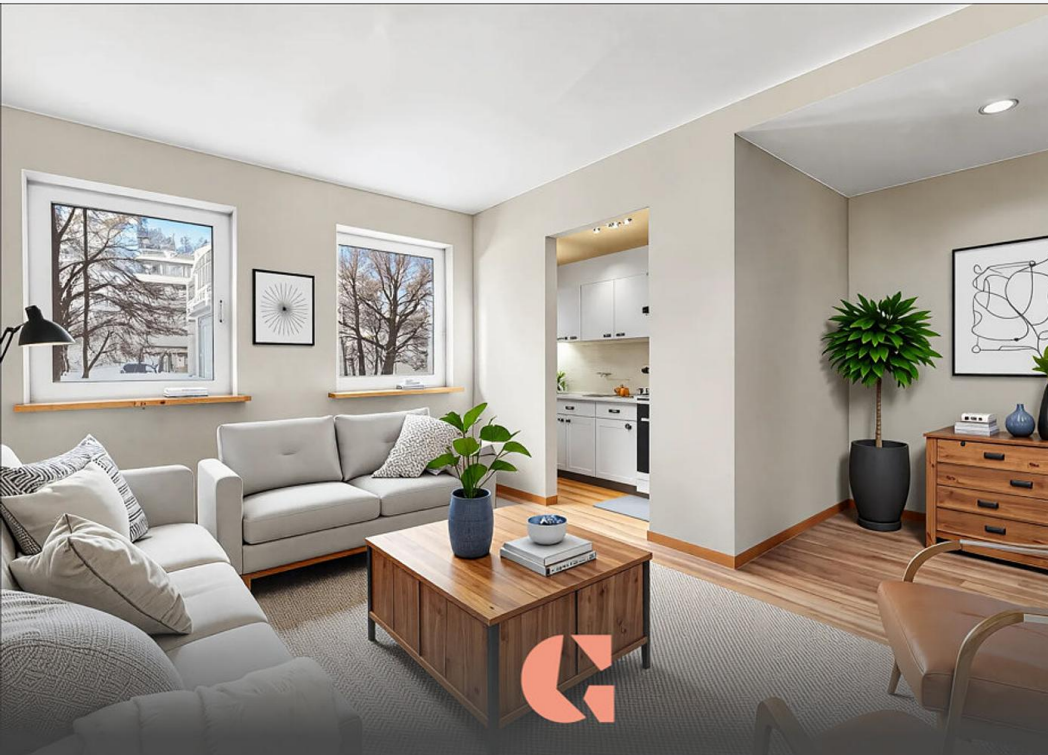




## 80797 München

# Großzügige 1-Zimmer-Wohnung in der Maxvorstadt (U-Bahn-Nähe)



**375.000 €**

Kaufpreis

**40,4 m²**

Wohnfläche

**40,4 m²**

Gesamtfläche

**1**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

James Winter

Tel.: 00491733163384

[james.winter@grafimmo.de](mailto:james.winter@grafimmo.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40,4 m²
Gesamtfläche	40,4 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	40

## Allgemeine Infos

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

## Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen

## Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
Hausgeld	337 €
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	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Alternativ	✓
------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Tiefgarage mit Zufahrt über den Innenhof
- elektrisches Einfahrtstor
- ca. 2,70 m Deckenhöhe in allen Wohnräumen
- zwei großzügige Personenaufzüge auf jede Etage
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gegensprechanlage
- separates Kellerabteil



## Beschreibung

Die geräumige 1-Zimmer-Wohnung in der Maxvorstadt befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen ca. 22 m<sup>2</sup> Wohn-/Schlafzimmer bietet sie ein angenehmes Wohngefühl. Eine Trennwand separiert die Küche vom Wohnbereich.

Der Eingangsbereich überzeugt mit einer praktischen Abstellkammer und einer langen Diele, die zum Badezimmer führt. Das helle, großzügige Bad ist mit einer Dusche ausgestattet und profitiert von natürlichem Lichteinfall. Dank der Westausrichtung erhält die Wohnung viel Tageslicht, wodurch eine freundliche und einladende Atmosphäre entsteht.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während die Wohnung durch eine Tiefgarage ergänzt wird. Damit eignet sich dieses Objekt ideal für Singles oder Pendler, die eine helle und gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage suchen.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:  
€ 375.000,- (Wohnung) + € 25.000,- (Stellplatz) = € 400.000,-

## Lage

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

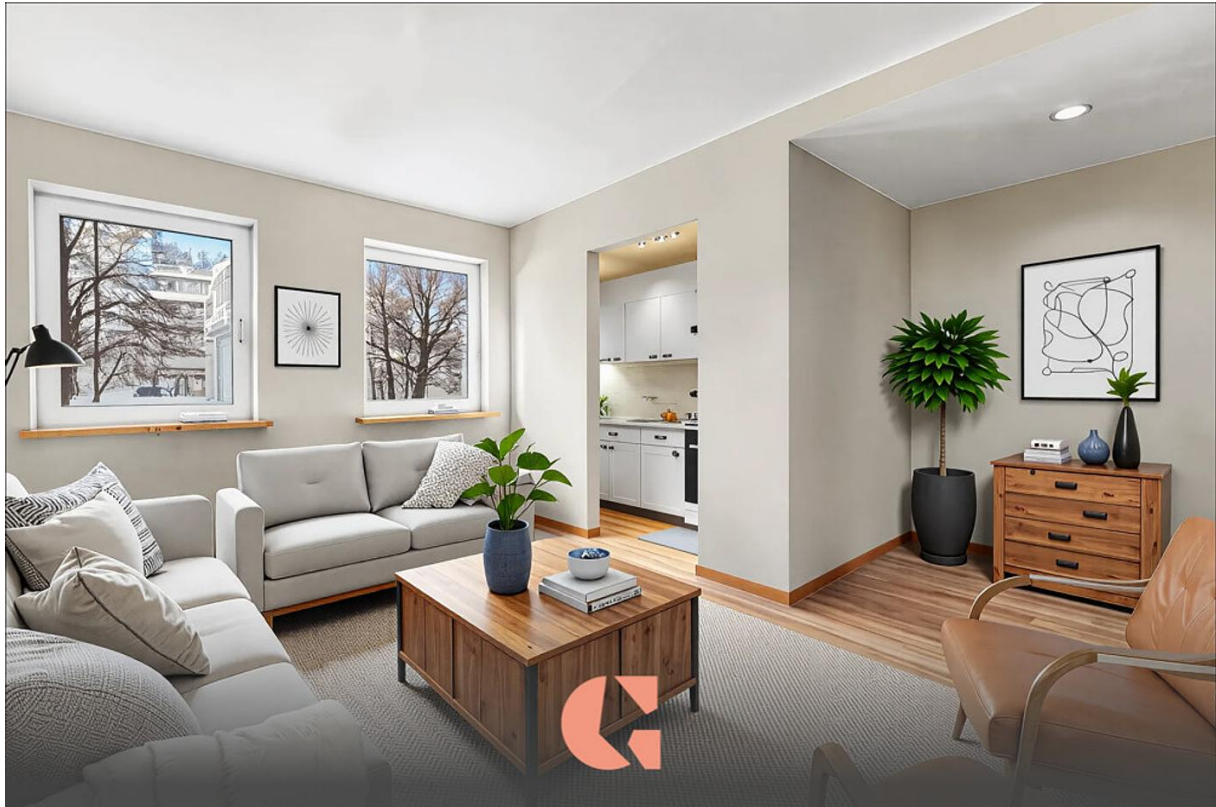
Dieses Zentrum der Kunst und doch zugleich Mittelpunkt der Wissenschaft mit insgesamt drei Hochschulen bietet sowohl architektonisch als auch kulturell ungemein viele Sehenswürdigkeiten und städtebauliche Highlights. Nur wenige Gehminuten entfernt, findet man hier den Olympiapark sowie die Pinakothek 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/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.



















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](mailto:james.winter@grafimmo.de)