



81379 München / Thalkirchen

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon

- begehrte Wohnlage
- 2. Obergeschoss mit Lift



58 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Hausgeld	268 €
Aussen-Courtage	2,38% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.08.2029
Baujahr (Haus)	1965
Energieverbrauchskennwert	151.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Wohnfläche ca. 58 m²
- Baujahr 1965
- Zweites Obergeschoss mit Personenaufzug
- Seit 1999 zuverlässig an die Mieterin vermietet
- Monatlichen Nettomieteinnahmen = EUR 633,00
- Nebenkostenvorauszahlung = EUR 130,00
- Parkettböden im Schlaf- und Wohnbereich
- Große West-Loggia vor dem Wohnzimmer
- Ost-Balkon vor dem Schlafzimmer
- Erneuerung des Daches durch eine Aufstockung in 2014
- Tiefgaragenstellplatz optional zu erwerben



Beschreibung

München-Thalkirchen

- Äußerst begehrte Wohnlage
- Attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- Große West-Loggia und Ost-Balkon
- Personenaufzug
- Optional: TG-Stellplatz

Willkommen in dieser charmanten, vermieteten Wohnung im Herzen von München-Thalkirchen. Diese gut geschnittene 58 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1965 erbaut wurde und durch seine solide Bauweise besticht.

Die Wohnung verfügt über ein helles Schlafzimmer mit einer nach Osten ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne. Es beinhaltet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.

Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Zugang zu einer gemütlichen Loggia, welche in den warmen Monaten zum gefühlten Mittelpunkt der Wohnung werden kann.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den täglichen Komfort benötigen.

Die Lage in Thalkirchen ist ideal für alle, die die Vorzüge einer attraktiven Wohngegend mit hohem Freizeitwert, in unmittelbarer Nähe zur Isar, schätzen.

Auf die Annehmlichkeiten der Stadt muss man in Thalkirchen dennoch nicht verzichten: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt.

Ein zusätzlicher Vorteil dieser Wohnung ist der optionale Tiefgaragenstellplatz, der auf Wunsch erworben werden kann – eine wertvolle Ergänzung in einer Stadt, in der Parkraum oft knapp ist.

Durch die Aufstockung des Dachgeschosses im Jahre 2014 wurde das gesamte Dach bereits erneuert.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit, da sie bereits seit 1999 an die Mieterin vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen generiert. Perspektivisch bietet sich ein äußerst interessantes Entwicklungspotential.

Wir freuen uns Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Lage

München-Thalkirchen

Die Münchner Straße in München-Thalkirchen ist eine lebendige und gut erreichbare Straße, die sich in einem charmanten Stadtteil der bayerischen Landeshauptstadt befindet. Thalkirchen ist bekannt für seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage, die eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten an der Isar bietet.

Die Straße selbst ist von einer Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen gesäumt, die zum Flanieren und Verweilen einladen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Cafés und Restaurants, die eine Vielzahl von kulinarischen Angeboten bereitstellen und somit ein angenehmes Ambiente für die Bewohner und Besucher



schaffen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen ermöglichen. Dies macht die Münchner Straße besonders attraktiv für Pendler und Stadtliebhaber.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die Nähe zur Isar, die nur wenige Gehminuten entfernt ist. Hier können Spaziergänge, Fahrradtouren oder entspannte Stunden am Wasser genossen werden. Auch der nahegelegene Tierpark Hellabrunn und verschiedene Grünflächen bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien und Naturliebhaber.

Insgesamt bietet die Münchner Straße in Thalkirchen eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur, die sowohl für junge Menschen als auch für Familien und Senioren geeignet ist. Die Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung macht diesen Stadtteil zu einem beliebten Wohnort in München.





























