

**80339 München****freie 2,5 Zimmerwohnung in ruhgier Lage /
Schwanthalerhöhe / Duplex TG / Loggia****499.000 €**

Kaufpreis

75 m²

Wohnfläche

3 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

 **Happy-Immo**
Ihr Immobilienpartner für's Leben**Ihr Ansprechpartner****Happy Immo GmbH**
VerkaufsTeam
Tel.: 0049896494870
info@happy-immo.de**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	75 m ²
Nutzfläche	3 m ²
Zimmer	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.05.2034
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	123.80
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV



Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Fernwärme



Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



Beschreibung zur Ausstattung

- 2,5 Zimmerwohnung bezugsfrei
- Esszimmer 8,3 qm
- Wohnzimmer 23,4 qm
- Schlafzimmer 21 qm
- Küche 7,2 qm
- Bad 4,3 qm
- WC 2,5 qm
- Flur 6 am
- Loggia 2,8 qm (hälftig)
- Lift
- Parkettboden
- TG Duplex



Beschreibung

Die bezugsfreie und helle 2,5 Zimmer-Wohnung im Hochparterre liegt sehr ruhig nahe der Theresienwiese.

Sie hat einen schönen Westbalkon in den Innenhof und einen grünen Garten für alle Hausbewohner.

Vom Flur aus sind das Bad mit Wanne, das WC mit Waschmaschinenanschluß, das Schlafzimmer und der Essbereich erreichbar. Dort schließt die Küche mit EBK und das Wohnzimmer mit Balkonzugang an.

Die Wohnung liegt zentral und dennoch absolut ruhig im Innenhof. Wahrscheinlich wird der Erwerber einige Renovierungen vornehmen.

Ein Duplex Tiefgaragenplatz unten gehört zur Wohnung, ebenso ist ein allgemeiner Trockenkeller sowie ein Kellerabteil vorhanden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in absolut ruhiger Innenhoflage eines gepflegten Wohnensembles, im beliebten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend). Trotz der zentralen Lage zur Hauptverkehrsader überzeugt die Wohnung durch eine überraschend stille und geschützte Wohnatmosphäre – ideal für alle, die urbanes Leben mit einem hohen Maß an Privatsphäre verbinden möchten.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie vielfältige kulturelle Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Theresienwiese – bekannt durch das weltberühmte Oktoberfest – ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt ganzjährig zum Spazieren, Joggen oder Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Tramhaltestelle Schrenkstraße liegt direkt vor der Tür, ebenso ist die S-Bahn-Stammstrecke (Hackerbrücke oder Donnersbergerbrücke) in wenigen Minuten erreichbar. So gelangen Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt sowie zum Münchner Hauptbahnhof oder zum Flughafen.

Auch die Autobahnbindung ist durch die Nähe zum Mittleren Ring optimal, was sowohl für Pendler als auch für Wochenendausflüge ins bayerische Umland ein großer Vorteil ist.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

** Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und



zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. **









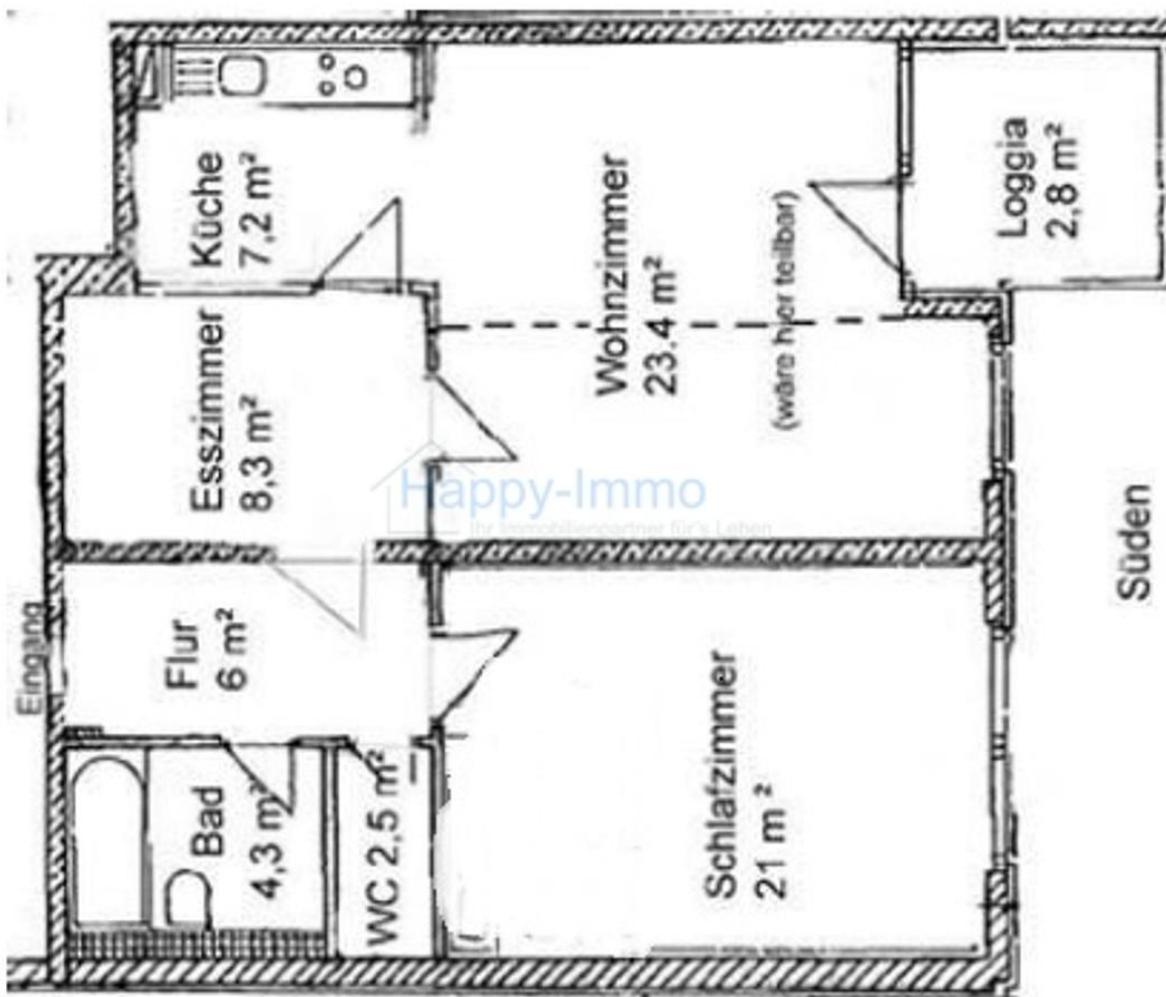




Happy-Imm
Ihre Immobilienpartner für's Leben



Grundriss



Happy-Immo

Ihr Immobilienmakler für's Leben