



80687 München

Urban wohnen mit ruhigem Flair: Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Südterrasse



585.000 €

Kaufpreis

62,5 m²

Wohnfläche

88,6 m²

Nutzfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Mertz

Tel.: +49 89 15 94 55-94

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,5 m ²
Nutzfläche	88,6 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	10

Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	308 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.04.2018
gültig bis	24.04.2028
Baujahr (Haus)	2009
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	46.9

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2009
letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit weißen, grifflosen Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles Siemens), Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Edelstahlspüle mit Vigour-Armatur und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad gestaltet mit hellen Bodenfliesen und grauen Mosaikfliesen, ausgestattet mit Wanne inkl. Ablagenische, Waschbecken mit hansgrohe Armatur, extrabreitem beleuchteten Spiegel, Handtuchwärmer, WC und Deckenleuchte
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Weiße Kunststoff-Fenster, 2-fach verglast, abschließbar
- Weiße Innentür
- Gegensprechanlage
- Terrasse, überdacht, mit WPC-Belag, ausgestattet mit Steckdose und elektrischer Vertikalmarkise
- Keller, ca. 4 m², mit Beleuchtung und Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, ebenerdig



Beschreibung

Laim ist einer der ältesten Stadtteile Münchens und fasziniert als lebendige Wohndidylle mit Altbauten und stilvollen modernen Architekturen. Mitten in der Stadt und dennoch ruhig und grün gelegen, zeigt sich die exklusiv von uns angebotene 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Sie ist Teil einer 2009 vom renommierten Bauträger „Südhausbau“ fertiggestellten Wohnanlage und besteht aus vier riegelförmigen Baukörpern, die sich um unterschiedlich artikulierte Hofräume gruppieren. Die reduzierte Architektur mit individueller Fassadengestaltung, die durch Wild- und Obstgärten und grüne Lauben aufgelockert wird, erhielt 2010 den Ehrenpreis der Landeshauptstadt München.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ca. 63 m² und umfassen einen offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer und ein Bad. Eichenparkett mit Fußbodenheizung unterstreicht den angenehmen Wohnkomfort. Eine überdachte Südterrasse mit Blick in den Gemeinschaftsgarten erweitert das Wohnen nach draußen. Komplettiert wird das Objekt von einem Kellerabteil und einem Tiefgaragenstellplatz.

Hervorzuheben ist die vorzügliche Lage mit hohem Erholungswert, ausgezeichneter Infrastruktur und perfekter Anbindung an den ÖPNV. Grüne Oasen wie den Hirschgarten, den Westpark und den Nymphenburger Schlosspark erreicht man schnell per Rad. Mit der U-Bahn gelangt man in etwa sechs Minuten in die Münchner Innenstadt.

Lage

Laim ist ein lebendiger Stadtteil mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Dank der zentrumsnahen Lage zählt Laim zu den beliebten Wohngegenden im Münchner Westen und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und den teils dörflich-sympathischen Charakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt an der Grenze zum Westend. Mit dem Westpark samt Grillmöglichkeiten, Restaurants und Biergarten, dem Hirschgarten und dem Nymphenburger Schlosspark liegen gleich drei grüne Oasen der Stadt in der Nähe und laden zur Erholung im Grünen ein. Der BMW-Park bietet mit Basketball-Arena, zahlreichen Events und Biergarten ein buntes Programm. Auf einem weitläufigen Gelände gibt es im SV 1880 München in Laufnähe ein vielfältiges Sportangebot von Fußball über Karate bis Tennis. Auch das Westbad (Frei- und Hallenbad) erreicht man in 15 Minuten per Rad.

Die U-Bahn-Haltestelle „Westendstraße“ (U4/U5) erreicht man zu Fuß in fünf Minuten. Durch die Erweiterung der U5 nach Pasing wird Laim zusätzlich aufgewertet. Auch Tram (Linie 18) und Buslinien (130/157) binden die Wohnung perfekt an den ÖPNV an.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur



Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.







GRUNDRISS ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	62,5	26,1	88,6
Bad	5,8		5,8
Diele	5,6		5,6
Schlafen	15,4		15,4
Wohnen/Küche	27,0		27,0
Terrasse zu 1/2	8,7	26,1	34,8
Gesamt	62,5	26,1	88,6

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,54 m

