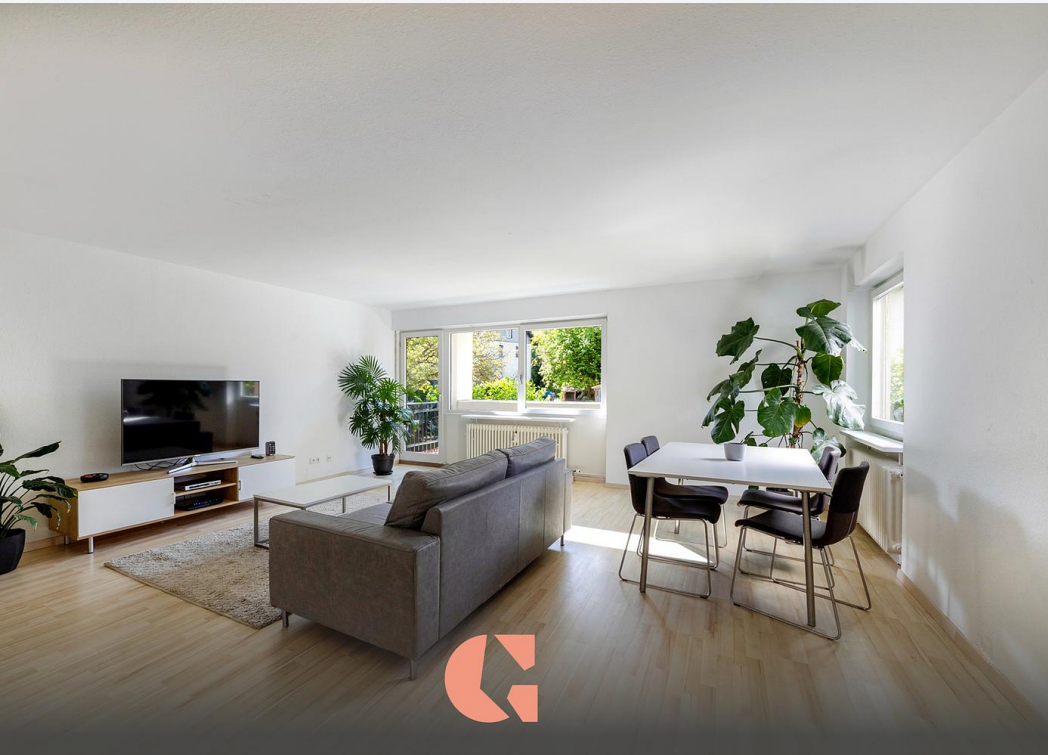




## 81245 München

# Wohnen mit sonnigem Balkon in ruhiger Lage - Bezugsfrei



**620.000 €**

Kaufpreis

**79,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**83 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	83 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	83 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	80

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	620.000 €
Hausgeld	506 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl. 19

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.07.2027
Baujahr (Haus)	1980
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122.00



## Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2,45 Meter Raumhöhe
- Hochparterre (1. Etage)
- TG. Einzellplatz SUV geeignet á € 30.000,-
- idyllischer, eingezäunter Gemeinschaftsgarten
- eigener Spielplatz für die WEG
- 2-Fach-Vergraste Holzfenster
- Jalousien
- Bad mit Wanne
- Süd Ausrichtung der gesamten Wohnung
- Einbauküche samt Markengeräte von Bosch und Bauknecht
- Gegensprechanlage
- Marmor Fensterbänke
- Fahrradraum
- großzügiger Wasch und Trockenraum
- direkter Zugang zur Tiefgarage
- Laminat



## Beschreibung

Diese helle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines ansprechend gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und idyllischen Wohnlage. Der durchdachte Grundriss, die angenehme Raumhöhe von ca. 2,45 m sowie die großen Fensterflächen schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der viele Sonnenstunden bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die zweifach verglasten Holzfenster mit Jalousien sorgen für ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen den gepflegten Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, eingezäunte Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern als grüne Rückzugsoase zur Verfügung steht und insbesondere für Familien einen hohen Mehrwert bietet.

Zur Wohnung gehört ein komfortabler Einzelstellplatz in der Tiefgarage, der auch für größere Fahrzeuge und SUVs geeignet ist. Eine Gegensprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung verbindet ruhiges Wohnen in grüner Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld, funktionale Grundrisse und eine hohe Lebensqualität legen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage im Westen Münchens, im beliebten Stadtteil Pasing. Das Umfeld ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und zahlreichen Grünflächen. Die gewachsene Nachbarschaft vermittelt eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und bietet eine hohe Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nahegelegene S-Bahn-Station ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile und das Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleisten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleister sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet Pasing ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Familien profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Schulen sowie zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Würm, die zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren entlang des Ufers einlädt. Auch das historische Schloss Blütenburg mit seiner malerischen Parkanlage und den kulturellen Angeboten ist bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befindet sich der weitläufige Schlosspark Nymphenburg in der näheren Umgebung und bietet mit seinen großzügigen Grünflächen, Wasseranlagen und Spazierwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.



Die Nähe zu weiteren Grünanlagen und Naherholungsgebieten unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage. Ob Naturgenuss, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Ausflüge – die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Auch für Autofahrer ist die Lage äußerst attraktiv. Die gute Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen sowie die Autobahnen A99 und A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und der umliegenden Regionen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

\*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

















  
GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera  
Filialleiter Schwabing  
T +49 89 28 80 79 60  
M +49 152 256 965 04  
[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)