



81476 München

Wohnen mit Charme und Komfort -
zentral und ruhig gelegen



799.000 €

Kaufpreis

97,6 m²

Wohnfläche

101,45 m²

Gesamtfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	97,6 m ²
Nutzfläche	101,45 m ²
Gesamtfläche	101,45 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	101
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2,5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	97,6

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.11.2025
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	799.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.08.2028
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	119.50
Primär-Energieträger	FERNWAERME_



Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Kernsaniert
- neue Elektrik
- Parkett und Laminatboden
- hochwertige Einbauküche
- Gäste-WC
- Bad mit Wanne
- Balkon
- 2 Stellplätze mietbar
- Mobiliar kann übernommen werden
- Keller
- Müllschlucker



Beschreibung

Diese stilvoll kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Forstenried. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein helles, freundliches Ambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine Offenheit ein modernes und kommunikatives Wohngefühl schafft. Die neue Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein – ideal für Kochbegeisterte und gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie auch auf den geräumigen Süd/West Balkon.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zusätzliches halbes Zimmer, das sich perfekt als Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide eignet. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit moderner Ausstattung sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Dank der umfassenden Kernsanierung präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand: Böden, Elektrik, Sanitäranlagen und Oberflächen wurden vollständig erneuert. Die verwendeten Materialien sind hochwertig und sorgen für ein zeitlos elegantes Wohngefühl.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Nach Absprache können 2 Stellplätze angemietet werden.

Lage

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend im beliebten Münchner Stadtteil Forstenried im Süden der Landeshauptstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und viel Natur – ein idealer Ort für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Restaurants und Cafés sorgen für eine hohe Lebensqualität im direkten Umfeld.

Die U-Bahn-Linie U3 verbindet den Stadtteil direkt mit der Münchner Innenstadt. Zudem sind der Mittlere Ring und die Autobahn A95 nur wenige Minuten entfernt, was eine ideale Anbindung in alle Richtungen bietet – auch ins nahe gelegene Fünf-Seen-Land oder in die Alpen.

Für Erholung im Grünen sorgen zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung, darunter der beliebte Forstenrieder Park, der zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Komfort, guter Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen – ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 119.50 kWh/(m²*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

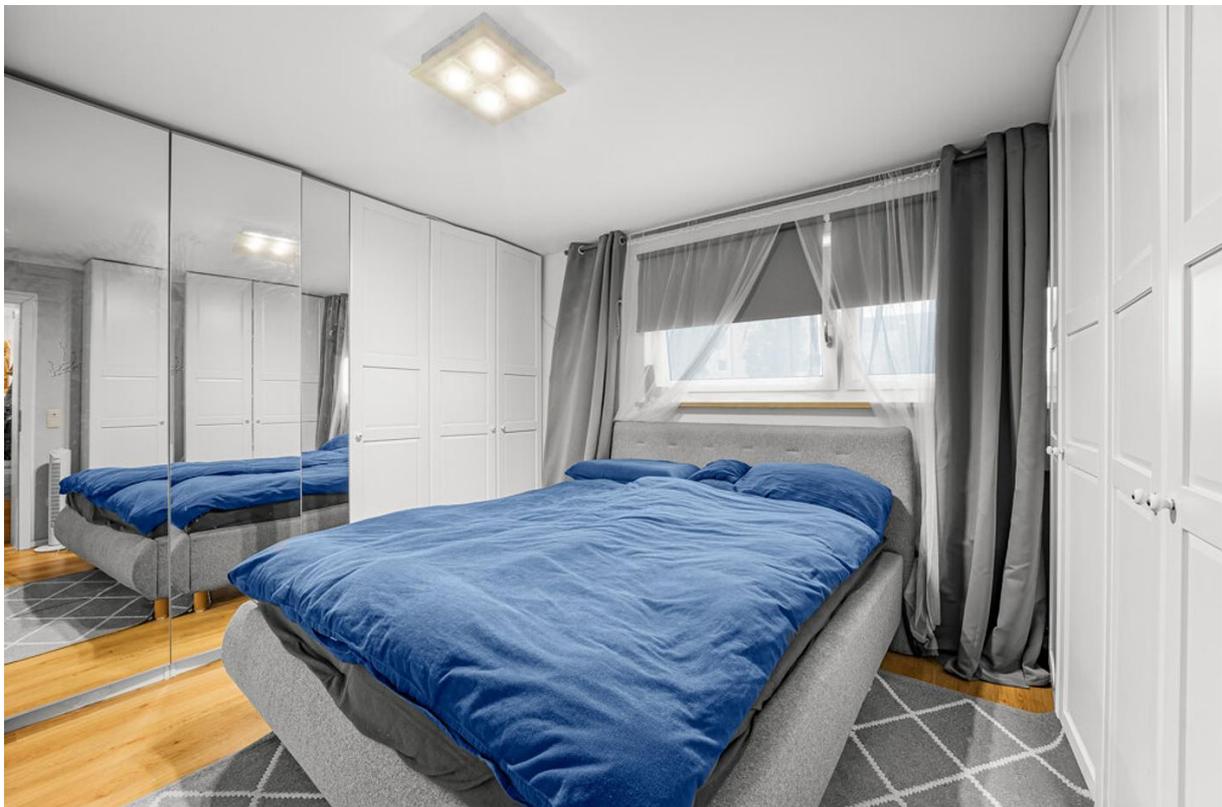
*Hinweis auf Provisionspflicht:

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