



81925 München

Top Gartenwohnung mit Süd-West-Ausrichtung



659.000 €

Kaufpreis

75,4 m²

Wohnfläche

91,6 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert

Tel.: 00498966676890

sven.steinert@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75,4 m ²
Nutzfläche	91,6 m ²
Gesamtfläche	91,6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	75,4

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.08.2026
----------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	659.000 €
Hausgeld	460 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.04.2029
Baujahr (Haus)	2004
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	68.00



Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Süd-West-Terrasse (ca. 16 m²)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden (handbetrieben)
- separate Küche inkl. EBK
- Duschwannenbad in neutraler Gestaltung
- Lift (ab KG)
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 30.000 €)
- Privat-Spielplatz



Beschreibung

Die im Jahr 2004 errichtete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten, äußerst funktionalen Grundriss sowie ein angenehmes Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte, sightgeschützte Süd-West-Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und sonnige Nachmittage bis in die Abendstunden hinein ermöglicht.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 26 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt in die separate Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und durch ein Fenster über angenehmes Tageslicht sowie gute Belüftungsmöglichkeiten verfügt.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Duschwanne ausgestattet. Zudem bietet es ausreichend Platz für die Unterbringung einer Waschmaschine, was zusätzlichen Komfort im Alltag schafft.

Sowohl das Schlafzimmer als auch das Kinder- bzw. Arbeitszimmer überzeugen durch ihre gut geschnittenen Grundrisse und angenehme Größen, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz, der für zusätzlich 30.000 € zu erwerben ist. Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen: Wohnung 659.000 € zuzüglich Stellplatz 30.000 €, somit insgesamt 689.000 €.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch Kapitalanleger, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, eine durchdachte Raumaufteilung und einen privaten Außenbereich legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Oberföhring im Nordosten der bayerischen Landeshauptstadt München. Oberföhring zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. In unmittelbarer Nähe laden die weitläufigen Isarauen sowie der Englischer Garten zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spaziergängen, Joggen oder Radfahren ein.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Über die nahegelegenen Straßen sowie den öffentlichen Nahverkehr (Bus- und Straßenbahnlinien) ist die Münchner Innenstadt schnell erreichbar. Auch der Flughafen München ist in angemessener Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet Oberföhring eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen – eine Lage, die sowohl bei Familien als auch bei Berufstätigen äußerst geschätzt wird.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.4.2029.



Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*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 2,98 % 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.

Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
svn.steinert@grafimmo.de