80469 München

Modern wohnen, entspannt leben – 2 Zimmer mit Flair



Kaufpreis
869.900 €

Wohnfläche
58,63 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert
08801914852
c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,63 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Hausgeld	258 €
Kaufpreis	869.900 €

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsaniert
letzte Modernisierung	2026

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.07.2035
Ausstelldatum	07.07.2025
Endenergiebedarf	70.2
Primär-Energieträger	Fernwärme

Objekt-Titel

Modern wohnen, entspannt leben – 2 Zimmer mit Flair

Lage-Beschreibung

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Online-ID: FBXUWALR

Objekt-Nr.: 366| IL | F

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!
Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.
Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertig modernisierte Wohnungen
- Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
- Hochwertige Eichen-Landhausdielen
- Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
- Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
- Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
- Hochwertige Hansgrohe-Armaturen
- Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
- Loggien bzw. großzügige Außenbereiche (je nach Grundriss)
- Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
- Praktischer Abstellraum
- Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
- Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
- Modernisierte Gemeinschaftsflächen
- Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
- Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
- bequemer Lift
- praktisches Kellerabteil

• Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
• Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
• sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands

• keine zusätzliche Käuferprovision!
u.v.m.

sonstige Angaben

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden.
Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Objektbeschreibung

*** OPEN HOUSE: jeden Samstag 14-17 Uhr ***
*** Isartalstr. 45a | München-Ludwigsvorstadt ***

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem offenen Wohnkonzept. Auf ca. 58,6 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und zeitgemäßes Wohnen harmonisch vereint.
Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für Garderobe und zusätzlichen Stauraum. Der anschließende Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Mit knapp 29 m² bietet er viel Raum für individuelles Wohnen, gesellige Abende und entspannte Stunden. Die offene Küche fügt sich dabei nahtlos in den Wohnbereich ein und unterstreicht das moderne Raumgefühl.
Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und schafft eine ruhige Rückzugsmöglichkeit. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die zu entspannten Momenten im Freien einlädt und den Wohnraum auf attraktive Weise erweitert.
Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und bietet hohen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung
Dank der gelungenen Grundrissgestaltung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf moderne Architektur, effiziente Flächennutzung und ein attraktives Wohnumfeld legen.

Impressionen













