80469 München

Modernes Wohnen mit Loggia und durchdachtem Grundriss



Kaufpreis
839.900 €

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	839.900 €

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

Modernes Wohnen mit Loggia und durchdachtem Grundriss

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:
YLEBVMXN

Objekt-Nr.:
346 | 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 attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, einer angenehmen Raumaufteilung und einer einladenden Loggia. Auf rund 58,6 m² Wohnfläche verbindet sie modernes Wohnen mit hoher Alltagstauglichkeit und schafft ein Zuhause zum Wohlfühlen.
Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 28,7 m². Die offene Gestaltung sorgt für ein luftiges Raumgefühl und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen sowie gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.
Das ruhig gelegene Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Loggia und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie zusätzliche Stauraumlösungen. Die geschützte Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein ein.
Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und wird durch einen praktischen Waschmaschinenanschluss ergänzt. Eine großzügige Diele mit zusätzlichem Stauraumpotenzial rundet das durchdachte Raumangebot ab.
Ob als stilvolles Zuhause für Singles und Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage: Diese Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, eine effiziente Flächennutzung und hohe Lebensqualität.

Impressionen



















