



80804 München

Schwabing - familienfreundliche Dachgeschosswohnung



950.000 €

Kaufpreis

101,81 m²

Wohnfläche

107,22 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger

Tel.: 00491741953879

sebastian.krinninger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101,81 m ²
Nutzfläche	107,22 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	102

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	950.000 €
Hausgeld	641 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.03.2033
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88.06
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Pissoir	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 102 m²
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Großer Südwestbalkon mit schönem Ausblick
- Aufzug im Haus
- Fernwärme-Heizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Großzügige Diele
- Abstellkammer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,- EUR



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre helle Atmosphäre und eine gut durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich uim 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug zu erreichen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die großzügige Diele, die Platz für eine Garderobe bietet und einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus erschließen sich alle Räume der Wohnung.

Hier befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

Weiter führt der Weg in den Flur, von dem aus sich die privaten Räumlichkeiten erschließen. Hier befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ebenfalls vom Flur erreichbar ist das separate WC, das den Wohnkomfort im Alltag erhöht. Das angrenzende Badezimmer ist mit der Badewanne und dem Waschbecken funktional gestaltet.

Im weiteren Verlauf öffnet sich der Essbereich welcher als Knotenpunkt zwischen den Räumen fungiert. Dieser geht fließend in das großzügige Wohnzimmerüber, welches das Herzstück der Wohnung bildet. Dieser offene und helle Bereich schafft eine einladende Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Vom hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Südausrichtung, der zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Der Küchenbereich mit Fenster überzeugt durch einen guten Schnitt und einer optimalen Größe.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch eine klare Raumstruktur, großzügige Flächen und eine durchdachte Aufteilung.

Die Wohnung beinhaltet zusätzlich noch ein Kellerabteil, ein Waschraum sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Die Immobilie ist seit dem 01.06.2014 vermietet (Staffelmietvertrag):

Kaltmiete: € 1.150,-

Nebenkosten: € 250,-

TG-Einzelstellplatz: € 50,-

Gesamtmiete: € 1.450,-

Gesamtpreis wie folgt:

€ 950.000,- (Wohnung) + € 25.000,- (Stellplatz) = € 975.000,-

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im nördlichen München-Schwabing und verbindet urbanes Lebensgefühl mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der weitläufige Luitpoldpark mit seinen großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand und dem Luitpoldhügel zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Ebenfalls schnell erreichbar ist der berühmte Olympiapark München mit seinen vielfältigen Freizeit-, Sport- und Kulturangeboten sowie der Olympiasee-Kulisse. Ergänzt wird das Naherholungsangebot durch die Nähe zum Englischer Garten, einer der größten innerstädtischen Parks Europas.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene U-Bahn-Station am Scheidplatz



gewährleistet. Von hier aus bestehen optimale Verbindungen in die Münchner Innenstadt, zur Universität sowie in Richtung Norden und Westen der Stadt. Mehrere Bus- und Tramlinien ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Rund um das Areal des modernen Andaz Munich Schwabinger Tor – Teil des Quartiers „Schwabinger Tor“ – finden sich hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Feinkostläden sowie eine vielfältige Gastronomie. Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen prägen zusätzlich das lebendige Straßenbild. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus gewachsener Schwabinger Struktur, urbaner Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Grün- und Freizeitflächen macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Norden.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 88.06 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. 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.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de