



80797 München

Maxvorstadt - 3,5-Zimmer-Wohnung mit vielen Chancen



825.000 €

Kaufpreis

89,9 m²

Wohnfläche

93,2 m²

Gesamtfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,9 m ²
Nutzfläche	93,2 m ²
Gesamtfläche	93,2 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	89,9

Preise & Kosten

Kaufpreis	825.000 €
Hausgeld	701 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	07.06.2028
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114.10
Primär-Energieträger	KWK_REGENER

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Westen	✓

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Alternativ	✓
------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- ebenerdige Einzel-Garage mit Zufahrt über den Innenhof
- elektrisches Einfahrtstor
- Balkon & Loggia mit Verglasung
- ca. 2,70 m Deckenhöhe in allen Wohnräumen
- zwei großzügige Personenaufzüge auf jede Etage
- U-Bahn Nähe (Josephsplatz)
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- ruhige Lage
- Videogegensprechanlage
- separates Gäste-WC mit Tageslichtfenster
- Stuckarbeiten in den Wohnräumen
- separates Kellerabteil im 1. Untergeschoss



Beschreibung

Die großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung spiegelt die Bauweise der 1960er Jahre wider, bekannt für weitläufige Grundrisse und offene Raumgestaltungen. Diese offene Gestaltung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Platz zur Entfaltung.

Das Objekt befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses. Der westliche Balkon, direkt an die Küche angrenzend, erstreckt sich über ca. 8 m² und lädt zum Entspannen ein. Ein zweiter Balkon, zur Loggia ausgebaut, ist über das Wohnzimmer zugänglich und bietet einen begrünten Blick in den ruhig gelegenen Innenhof.

Wohn- sowie Schlafräume profitieren von große Fensterelementen, welche zu jeder Tageszeit für Tageslichteinfall sorgen. Die große Einbauküche mit namhaften Elektrogeräten sorgt für eine einladende Kochatmosphäre und bietet ausreichend Stauraum. Am Ende der Diele befindet sich ein praktischer Ankleidebereich, zusätzlich ein Badezimmer mit Dusche, eine kleine Abstellkammer und ein Gäste-WC. Abgerundet wird das Angebot durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz sowie einem großzügigen Kellerabteil.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
€ 825.000,- (Wohnung) + € 30.000,- (Einzelgarage) = € 855.000,-

Lage

Die Maxvorstadt, welche als eine der bedeutendsten und beliebtesten Stadtteile Münchens gilt, bietet ein außergewöhnliches Lebensgefühl.

Dieses Zentrum der Kunst und doch zugleich Mittelpunkt der Wissenschaft mit insgesamt drei Hochschulen bietet sowohl architektonisch als auch kulturell ungemein viele Sehenswürdigkeiten und städtebauliche Highlights. Nur wenige Gehminuten entfernt, findet man hier den Olympiapark sowie die Pinakothek und den Königsplatz.

Auch infrastrukturell zeichnet sich diese Lage besonders aus. Neben der ungemein zentralen Lage für Autofahrer, durch die kurze Anbindung an den Mittleren Ring, gelangt man in nur wenigen Fußminuten zu den U-Bahn-Stationen Josephsplatz (U2) und Theresienstraße (U2) von welchen aus man nahezu jeden Teil Münchens bequem, in kurzer Zeit, erreichen kann. Auch Tram & Bus - Stationen entlang der Infanteriestraße und Lothstraße sind fußläufig erreichbar.

Zahllose Geschäfte sowie etliche Cafés und Restaurants, welche zum Verweilen einladen, bieten den Anwohnern die perfekte Abrundung für ein angenehmes und komfortables Leben im Mittelpunkt von München. Auch Ärzte, Supermärkte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich hier unweit.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.













Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de