



## 80807 München

# Moderne und hochwertige Wohnung in Top-Lage von München-Schwabing



**890.000 €**

Kaufpreis

**86,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**9 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Christine Burmeister

Tel.: 00498912190680

[christine.burmeister@i-m-living.de](mailto:christine.burmeister@i-m-living.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,6 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	9 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	18,1 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	86,6

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
Haustiere	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	890.000 €
Hausgeld	338 €
Aussen-Courtage	1,79 inkl. 19%

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	11.07.2032
Baujahr (Haus)	2011
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	44.00
Primär-Energieträger	FERNWAERME_
Wertklasse	A



## Zustand

Baujahr	2011
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
WG-geeignet	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befueuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Sehr hochwertige Einbauküche (Schreiner)
- hochwertiges Lichtsystem in der Wohnung
- Zwei Bäder mit Dusche und Badewanne
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Moderne Fliesen in den Bädern
- Bodentiefe Fenster
- Zentrale Fußbodenheizung
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 30.000 €)
- Gartennutzung

Von einem bekannten Bauträger gebaut - DEMOS Wohnbau GmbH, München



## Beschreibung

---

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der exklusiven Eigentumswohnung im begehrten München - Schwabing. Diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 2011 bietet auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Komfort und Luxus.

Mit insgesamt drei großzügigen Zimmern, darunter zwei stilvolle Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer, erfüllt diese Wohnung alle Ihre Wohnträume. Die offene Einbauküche lädt zur kulinarischen Entfaltung ein und begeistert jeden Hobbykoch.

Ein Highlight der Wohnung sind die beiden einladenden Balkone, die zum Entspannen einladen und ein weiteres Plus ist die Möglichkeit zur Gartennutzung. Zudem ist die Immobilie unterkellert und bietet zusätzliche 9 m<sup>2</sup> Nutzfläche, ideal für Stauraum.

Das Hausgeld beläuft sich auf 338,00 € für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz

Genießen Sie das besondere Wohnerlebnis in einer der attraktivsten Lagen München, in unmittelbarer Nähe der Leopoldstraße. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

## Lage

---

Ursprünglich die Leopoldstraße jetzt die Otl-Aicher-Straße - aber dennoch im beliebten Schwabing / Parkstadt Schwabing

Die Eigentumswohnung befindet sich in München, im gefragten Münchner Norden. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene, urbane Wohnstruktur mit guter Durchmischung aus ruhigen Wohnbereichen, Nahversorgung und kurzen Wegen zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsangeboten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in der näheren Umgebung bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet die Lage eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass sowohl die Münchner Innenstadt als auch wichtige Arbeits- und Bildungsstandorte zügig zu erreichen sind. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind gut angebunden, was die Lage für Berufspendler zusätzlich attraktiv macht.

Insgesamt überzeugt der Standort durch seine Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität in einem beliebten Münchner Stadtgebiet.

## Sonstige Angaben

---

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.7.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 44.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Ansprechpartner:  
Christine Burmeister

Mail [christine.burmeister@i-m-living.de](mailto:christine.burmeister@i-m-living.de)



Tel: 089- 121 90 680  
Mobil: 0160-187 86 08

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die IHK München und Oberbayern Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Wir sind Ihnen gerne bei der Finanzierung des Objekts durch die Vermittlung eines günstigen Finanzierungsvorschlags behilflich.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Dem Interessenten ist bekannt, dass jede Weitergabe von Objektunterlagen sowie sonstiger Informationen an Dritte der vorherigen Zustimmung des Maklers bedarf und ein Verstoß gegen diese Verpflichtung einen Schadensersatzanspruch des Maklers in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen kann. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

**PFLICHTEN NACH GWG:** Der Vertragspartner nimmt zur Kenntnis, dass der/die Makler\*in im Verlauf der geschäftlichen Beziehungen zur Identifizierung und Überprüfung der Identität von Interessenten und wirtschaftlich berechtigten Personen nach dem Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet ist. Das GwG sieht vor, dass die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufzubewahren sind. Die auftraggebende Person wird dem/der Immobilienmakler\*in die erforderlichen Unterlagen auf Nachfrage zur Verfügung stellen.























