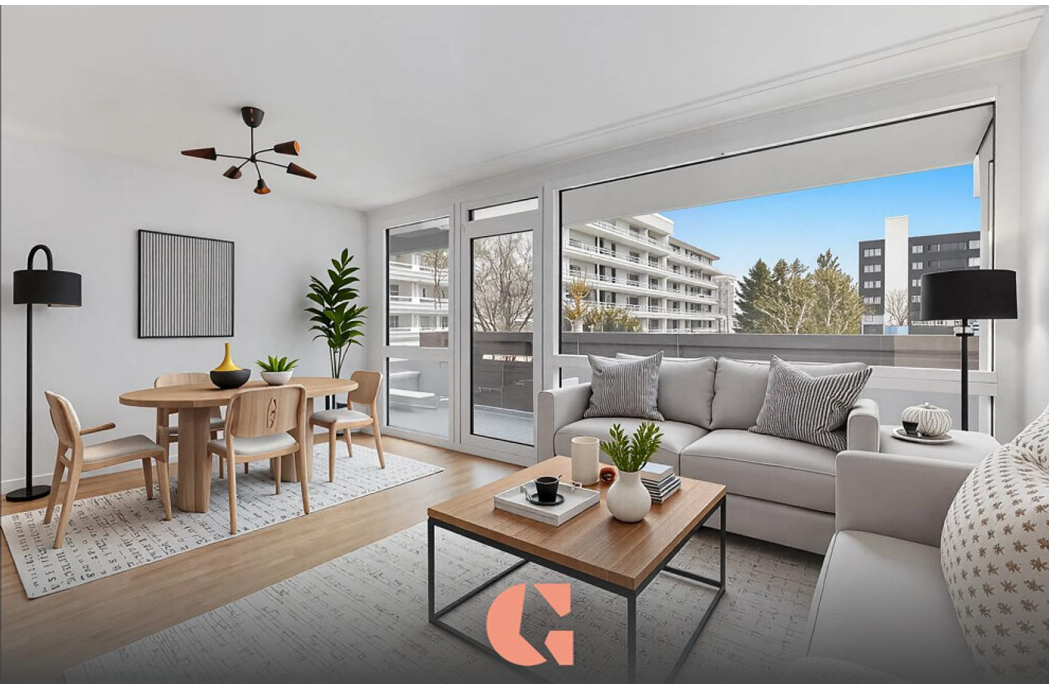


80797 München

Olympiapark - Ruhig gelegene Süd-Wohnung mit Balkon



Kaufpreis
549.000 €

Wohnfläche
69,36 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

James Winter
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	77,13 m ²
Wohnfläche	69,36 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	69.36

Preise & Kosten

Hausgeld	436 €
Kaufpreis	549.000 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Olympiapark - Ruhig gelegene Süd-Wohnung mit Balkon

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem urban geprägten Stadtteil mit sehr guter Nahversorgung. Supermärkte, Bioläden, Bäckereien und Drogeriemärkte sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine breite Auswahl für den täglichen Bedarf. In der Umgebung befinden sich zudem kleine Fachgeschäfte und ein Wochenmarkt mit frischen, regionalen Produkten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Tramlinien sowie eine nahegelegene U-Bahn-Station sorgen für eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt und darüber hinaus. Die regelmäßigen Taktungen machen das Viertel besonders attraktiv für Pendler und alle, die mobil bleiben möchten.

Auch für Autofahrer ist die Lage vorteilhaft: Die blitzschnelle Anbindung an den Mittleren Ring sowie an die Autobahnen A9 und A8 ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit anderer Stadtteile sowie des Münchner Umlands.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Einbauküche
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Online-ID:
XZHWBYWV

Objekt-Nr.:
8106-JW



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Lage überzeugt vor allem durch ihre Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten. Der nur wenige Meter entfernte Olympiapark und der beliebten, etwas ruhigere Luitpoldpark bieten viel Raum für Sport, Spaziergänge und kulturelle Veranstaltungen. Auch Sporteinrichtungen, Cafés, Restaurants und kulturelle Treffpunkte sind in Schwabing-West in großer Auswahl vorhanden und sorgen für ein lebendiges, abwechslungsreiches Umfeld mit hoher Lebensqualität, die diesen schönen Stadtteil zu einem der beliebtesten Münchens machen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Kunststofffenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung
- Laminatböden
- großer Süd-Balkon zum Innenhof
- Einbauschränk (Garderobe)
- Einbauküche (ohne Spülmaschine)
- modernisiertes Badezimmer
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- separates Kellerabteil
- Fahrradraum
- gemeinschaftliche Waschmaschine mit Münzeinwurf

Objektbeschreibung

Diese einladende 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ca. 69 m² Wohnfläche und befindet sich im 3. Stock (4. Etage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses direkt am Olympiapark.

Sie betreten die Wohnung über den großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe und eine Nische mit Einbauschränk. Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer, welches vor wenigen Jahren modernisiert wurde und sich in einem gepflegten Zustand befindet. Es verfügt über Duschbadewanne, ein WC, ein Waschbecken sowie mehrere Ablageflächen.

Ihnen stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, wobei eines davon aktuell als Arbeitszimmer genutzt wird. Letzteres bietet Zugang zum ca. 15 m² großen Balkon, welcher in den ruhigen Innenhof nach Süden ausgerichtet ist. Auch vom geräumigen und ideal möblierbaren Wohn- und Esszimmer erreichen Sie den großen Südbalkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Eine kleine, separate Küche mit Einbauküche und großem Fenster komplettiert die Wohnung.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einem separaten Kellerabteil sowie einem gut erreichbaren Tiefgarageneinzelstellplatz.

Die Wohnung ist seit 01.03.2023 vermietet, die monatliche Kaltmiete inkl. Tiefgaragenstellplatz beträgt im aktuellen Staffelmietverhältnis € 1.330,00.

Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
€ 549.000,- (Wohnung) + € 26.000,- (TG-Stellplatz) = € 575.000,-

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

Wohnflächenaufschlüsselung:

Diele: ca. 8,76 m²

Wohn - und Essbereich: ca. 19,97 m²

Küche: ca. 3,87 m²

Schlafzimmer: ca. 13,15 m²

Arbeitszimmer: ca. 12,57 m²

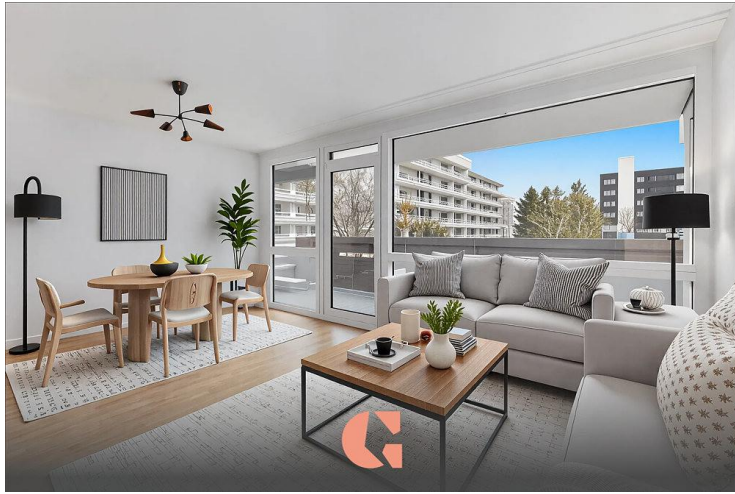
Bad: ca. 3,27 m²

Balkon: ca. 15,55 m² / 2 = 7,77 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 69,36 m²

Gesamtnutzfläche: ca. 77,14 m²

Impressionen







GRAF



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