



80469 München

Wo München noch richtig münchenerisch ist: Trendige 3,5-Zimmer-Erdgeschoßwohnung im Dreimühlenviertel



1.095.000 €

Kaufpreis

82,62 m²

Wohnfläche

86,8 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,62 m ²
Nutzfläche	86,8 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	8,36 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.095.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	368 €
provisionspflichtig	✗

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.07.2025
gültig bis	07.07.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Stilvoll 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 mit Waschmaschinenanschluss
 - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
 - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
 - Neue Rollläden im Erdgeschoss
 - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
 - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
 - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
 - bequemer Lift
 - praktische Kellerabteile
- 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.



Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch modernes Wohnambiente, helle Räume und eine attraktive Terrasse mit zusätzlichem Wohnkomfort im Freien. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf. Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurden sämtliche Wohnräume hochwertig erneuert und geschmackvoll ausgestattet. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die separate Wohnküche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche sowie gemütliche Kochabende. Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt durch eine zeitlose Ausstattung und hochwertige Materialien.

Das geräumige Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen zusätzlichen Arbeitsbereich. Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist die schöne Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt und den Wohnraum ideal ergänzt - sehr idyllisch, direkt am grünen Isarufer und mit Blick in einen traumhaften alten Baumbestand.

Highlights der Wohnung:

- Komplet modernisiert
- Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Terrasse mit Zugang vom Wohnbereich
- Modernes Badezimmer
- Helle und freundliche Räume
- Hochwertige Bodenbeläge
- Attraktive Raumaufteilung
- Ideal für Singles, Paare oder Homeoffice

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnlage mit guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Lage

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.

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.



Sonstige Angaben

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.





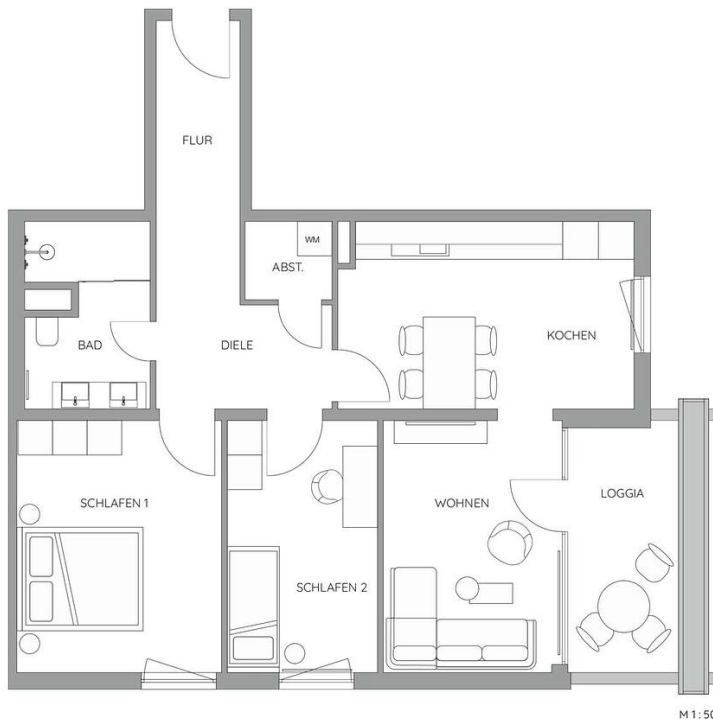












WOHNUNGSTYP E
3,5 ZIMMER

Flur / Diele	ca.	13,59 m ²
Bad	ca.	6,89 m ²
Abstellraum	ca.	1,86 m ²
Schlafen 1	ca.	15,60 m ²
Schlafen 2	ca.	11,00 m ²
Wohnen / Kochen	ca.	29,50 m ²
Loggia (50%)	ca.	4,18 m ²
Wohnfläche	ca.	82,62 m²



Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Mobilier (Einbauschränke, Garderobe, Betten, Waschmaschinen, Vorhänge und sonstige Einrichtungsgegenstände etc.) und Sanitär-/ Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang – es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge der späteren Ausführung können sich Änderungen ergeben.