



**81476 München**

**Atemberaubende 3-Zimmer-Wohnung in Forstenried mit großer Dachterrasse**



**860.000 €**

Kaufpreis

**125,6 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

**Ihr Ansprechpartner**

**Gerschlauer GmbH**

Angelos Milinski

Tel.: 089 749830-19

[a.milinski@gerschlauer.de](mailto:a.milinski@gerschlauer.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	125,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	73 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	860.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	762 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.09.2017
gültig bis	11.09.2027
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	104
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	Oktober
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Zustand

Baujahr	1990
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Aufzug
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz
- Wintergarten
- Separate Toilette
- Fußbodenheizung
- Große Dachterrasse
- Rollläden an den Fenstern
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Wasseranschluss auf der Dachterrasse



## Beschreibung

Diese attraktive Dachgeschosswohnung bietet auf großzügigen 125,6 m<sup>2</sup> viel Platz zum Wohlfühlen. Mit insgesamt 3 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer, ist diese Immobilie perfekt für Paare, kleine Familien oder als großzügige Stadtwohnung geeignet.

Das Herzstück dieser Wohnung ist die beeindruckende Dachterrasse, die Ihnen nicht nur einen atemberaubenden Blick ins Grüne, sondern auch viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Wohnung verfügt über ein modernes Bad und eine separate Toilette, die beide geschmackvoll gestaltet sind. Im Badezimmer befinden sich Anschlüsse für zwei Waschbecken. Aktuell ist nur eins verbaut.

Der offene Wohnbereich mit einer hochwertigen Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Wintergarten ergänzt das Raumangebot und sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zur Wohnung gehören zudem ein Abstellraum in der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss, ein Keller sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Ein Aufzug ist vorhanden, sodass Sie bequem in die obere Etage gelangen. Die Wohnung wird durch umweltfreundliche Fernwärme beheizt und ist somit nachhaltig und effizient.

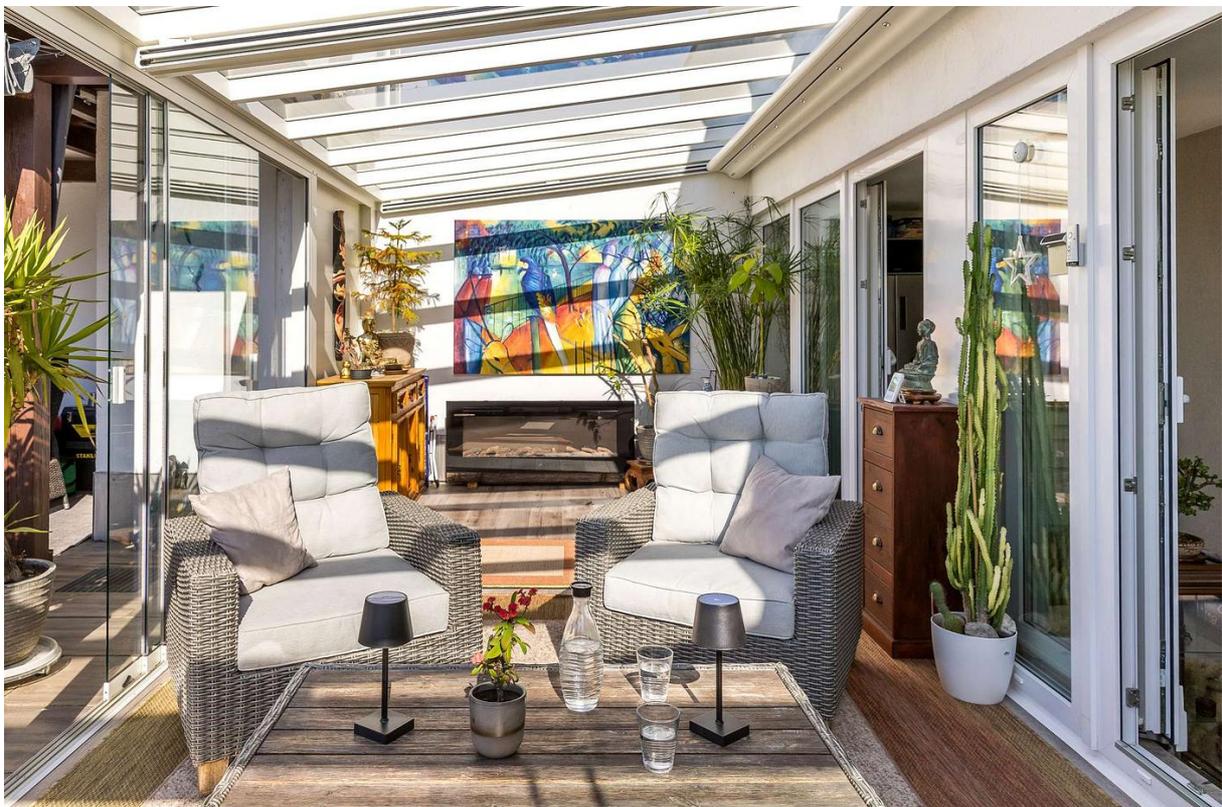
## Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Forstenried, der für seine hervorragende Anbindung und die grüne Umgebung bekannt ist. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die U-Bahn-Station Forstenrieder Allee (U3), die eine schnelle Verbindung ins Münchner Stadtzentrum sowie zu den wichtigen Verkehrsknotenpunkten bietet. Zusätzlich ist der Stadtteil gut durch mehrere Buslinien erschlossen, was die Mobilität auch ohne Auto gewährleistet. Für Autofahrer ist die Autobahn A95 in unmittelbarer Nähe, die eine unkomplizierte Anreise sowohl ins Münchner Zentrum als auch in die umliegenden Regionen ermöglicht. Die Umgebung zeichnet sich durch großzügige Grünflächen aus, darunter der idyllische Forstenrieder Park, der ideal für Spaziergänge, Jogging oder Familienausflüge ist. Ebenfalls liegt der Südpark direkt vor der Haustüre. Hier können Sie die Natur genießen und sich vom Stadtleben erholen. Forstenried ist ein familienfreundlicher Stadtteil, der eine hohe Lebensqualität bietet. In der Nachbarschaft finden Sie alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern.

















**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

