



## 80807 München

# Otl-Aicher-Straße 14 in 80807 München



**574.000 €**

Kaufpreis

**50,58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,93 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**IVM GmbH**

Tel.: +498982089890  
[info@ivm.immobilien](mailto:info@ivm.immobilien)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50,58 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt
Alter	Neubau

### Preise & Kosten

Kaufpreis	574.000 €
Nebenkosten	221 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Tiefgarage	1 €
Stellplatz	35.000 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	24.05.2031
Endenergiebedarf	59,6
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	b
Baujahr (Haus)	2011



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Fahrradraum	✓
Rolladen	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

### Energietyp

KfW 70	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Massive Bauweise mit wohngesundem Ziegelmauerwerk
- \* Hell und sonnig durch raumhohe Fenster
- \* Großer Süd-West-Balkon mit einer Gesamtfläche von ca. 7,86 m<sup>2</sup> mit viel Platz zum Wohlfühlen
- \* Hochwertige und großformatige Feinsteinzeugfliesen
- \* Eichen-Echtholz-Parkett
- \* Fußbodenheizung in allen Zimmern
- \* Handtuchheizkörper im Badezimmer
- \* Bad mit Dusch-Badewanne und Fenster
- \* Waschmaschinenanschluss mit Platz für einen Trockner als Turmlösung im Bad
- \* Marken-Einbau-Küche inklusive
- \* Abstell-Kammer in der Wohnung
- \* Einzel-Stellplatz # 310 in der Tiefgarage (kein Duplex-Parker!)
- \* Anbringung Wall-Box für E-Mobilität möglich
- \* Lift von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- \* Rollläden an allen Fenstern
- \* Komfortbelüftung der Wohnung mit Wärmerückgewinnung



## Beschreibung

In Schwabing-Freimann tut sich was. Im Wohngebiet Otl-Aicher-Straße rechts der Leopoldstraße 250. Weiterführende Informationen finden Sie im Exposé das zum Herunterladen beigelegt ist.

Schwabing verbindet das Beste aus München. Man spürt das pulsierende Leben in der Landeshauptstadt München. Die Nähe zum und die vielfältige Weite des Englischen Gartens laden zur Erholung und verweilen ein. München leuchtet, weil Schwabing allen Grund dafür gibt. In LEO 250 erleben Sie dieses täglich aufs Neue.

Die Wohnung wurde im KfW-70-Standard gefertigt. Durch die sehr gute Wärmeisolierung fallen niedrige Nebenkosten an.

## Lage

Die Otl-Aicher-Straße 14 geht von der Leopoldstraße ab (Fahrtrichtung Stadtauswärts und dann rechter Hand) und liegt in Schwabing-Freimann.

An der Leopoldstraße 254 befinden sich die Bushaltestellen Griegstraße der Linie 140. Diese verbinden die U-Bahnhöfe der Linie U3 & U8 (Scheidplatz) mit dem U-Bahnhof der Linie U6 (Kieferngarten). Bequem in ca. 3 Minuten zu Fuß erreichbar!

An der in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbaren Trambahn-Haltestelle: Anni-Albers-Straße der Linie 23 erreichen Sie den U-Bahnhof Münchner Freiheit (U 3 & U6). Einkaufsmöglichkeiten bietet Ihnen Schwabing ohne Ende.

## Sonstige Angaben

\*\*\* Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: Kaufpreis Wohnung # 36: € 539.000 + Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz # 310 € 35.000 somit Gesamt-Kaufpreis € 574.000.

\*\*\* Die Wohnung mit Stellplatz wird provisionsfrei verkauft \*\*\*

\*\*\* Für eine Besichtigung vereinbaren Sie bitte mit Herrn Pflüger unter Tel. 0173 / 9879821 oder 089 / 82089890 einen Termin. Vielen Dank!

\*\*\* Die Wohnung steht leer. Sie kann sowohl zur Eigennutzung als auch Vermietung gekauft werden. Für eine Vermietung nach Kauf steht Herr Pflüger sehr gerne zur Verfügung. \*\*\*

Rechtlicher Hinweis: Die im Exposé getroffenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Auf die als PDF beigelegten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der IVM GmbH, München wird verwiesen.

















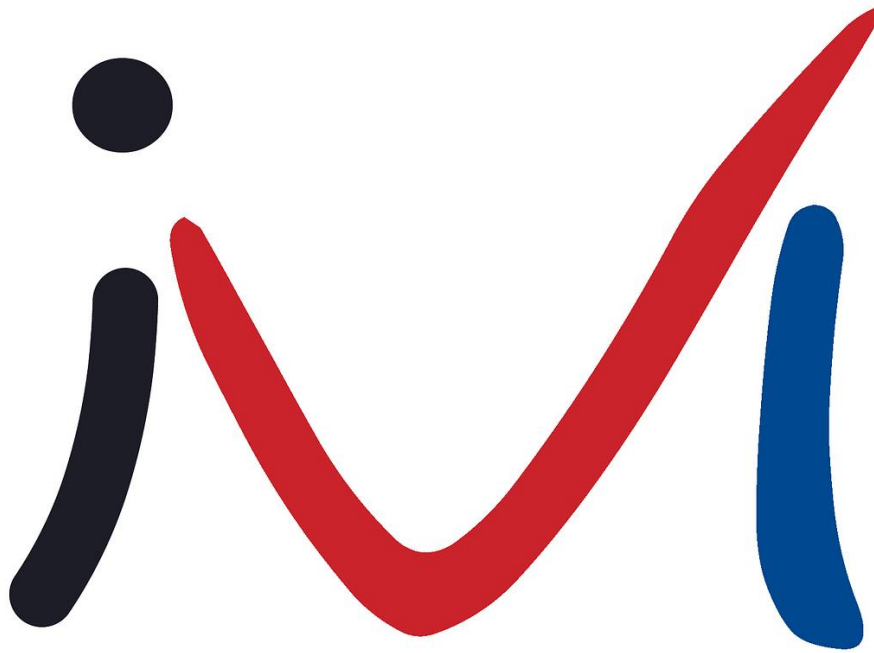












# Immobilien Vertrieb München