



**80686 München**

Helle Wohnung mit Ostbalkon - U-Bahn nähe -  
Bezugsfertig



**349.000 €**

Kaufpreis

**44,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**46,59 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	44,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	46,59 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	46,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	44,5

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	349.000 €
Hausgeld	275 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl. 19

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	03.01.2028
Baujahr (Haus)	1961
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	149.30



## Zustand

Baujahr	1961
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befuerung

Öl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 2,39 m Raumhöhe
- Parkettboden
- 2. Stock (3.Etage)
- Gegensprechanlage
- Einbauküche
- Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- ruhige Innenhof läge
- helle Räume



## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss sowie ihre angenehm hellen Räume.

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Ostausrichtung. Hier genießen Sie die Morgensonne und einen angenehmen Platz zum Entspannen. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Auch das Schlafzimmer präsentiert sich hell und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Die separate Küche verfügt über ein Fenster und ist dadurch angenehm lichtdurchflutet sowie gut belüftet. Sie bietet ausreichend Raum für eine praktische und funktionale Küchengestaltung.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die gelungene Raumaufteilung, die hellen Wohnräume sowie der Balkon mit Ostausrichtung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Eine interessante Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und angenehmem Wohnkomfort.

## Lage

### Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Laim, einem gewachsenen Wohnviertel im Westen der Landeshauptstadt. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ebenso stehen verschiedene Dienstleistungsangebote sowie medizinische Einrichtungen zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus-, Tram-, U-Bahn- und S-Bahn-Verbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegenen Grünanlagen und Parks attraktive Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Entspannen. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Sport- und Freizeitangebote für eine hohe Lebensqualität.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und gewachsener Nachbarschaft macht diese Wohnlage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 149.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).



Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

\*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.











GRAF



Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera  
Filialleiter Schwabing  
T +49 89 28 80 79 60  
M +49 152 256 965 04  
[andreas.kucera@grafimmo.de](mailto:andreas.kucera@grafimmo.de)