

**81245 München**

# Reizvolle, helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonnigem Südbalkon



Kaufpreis  
**855.000 €**

Wohnfläche  
**110 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**3**

**Ihr Ansprechpartner**  
**RIEDEL Immobilien GmbH**

Luisa Huber  
+49 89 159455-0  
anfragen@riedel-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 141 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 110 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| Schlafzimmer        | 2                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Wohneinheiten       | 5                  |

## Preise & Kosten

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Kaufpreis       | 855.000 €                            |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 62          |
| Primär-Energieträger | Holzpellets |

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 2012     |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Kamin                  | ja          |
| Küche                  | Einbauküche |
| Gäste-WC               | ja          |
| Befeuerung             | Pellet      |
| unterkellert           | JA          |
| Stellplatzart          | Garage      |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDARD    |

## Objekt-Titel

Reizvolle, helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit sonnigem Südbalkon

## Lage-Beschreibung

Dörfliches Idyll in der Großstadt: Das Stadtviertel Aubing im Münchner Westen ist Teil des Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied und verbindet eine zentrumsnahe Lage mit ländlichem Flair. So ist naturverbundenes Leben mit bester Anbindung an die City möglich. Rund um Aubing laden schöne Naherholungsgebiete wie die unter Schutz gestellte Langwieder Heide und die Aubinger Lohe zu Freizeitaktivitäten und ausgedehnten Spaziergängen ein. Der Langwieder See und der Lußsee sind zwei der beliebtesten Badeseen im Münchner Stadtgebiet; man erreicht sie in wenigen Radminuten.

.....  
Online-ID:  
NGENPBXN  
.....

Objekt-Nr.:  
ETW 3478  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

Auch die Infrastruktur ist hervorragend: Mit dem Auto gelangt man schnell in die Pasing Arcaden mit über 100 Geschäften aller Art. In der Nachbarschaft befindet sich ein Lebensmittelgeschäft, an der Altostraße findet man eine Bäckerei und ein Café. Im Viertel sind Kitas und Kindergärten vorhanden. Die Grundschule an der Gotzmannstraße mit Nachmittagsbetreuung ist ca. 13 Fußminuten entfernt. Mit einem vielfältigen Kulturprogramm und Gastronomie begeistert das nahe gelegene Bergson Kunstkraftwerk.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ideal. Quasi vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle der Linie 143, die zur S-Bahn Station „Langwied“ fährt. Von dort erreicht man die Münchner Innenstadt umstiegsfrei in ca. 17 Minuten.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Laminat in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Kaminofen (Skantherm „elements“) mit Stauraumbox und Leder-Sitzkissen
- Moderne Einbauküche (Nolte) mit weißen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld (Miele), Dunstabzug (Falmec), Einbau-Backofen mit Dampfgarer, Kühl-Gefrier-Kombination (beides Miele), Weinkühler (Liebherr), Edelstahlspüle (Franke), Arbeitsfläche aus Glas und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Gäste-WC mit dekorativer Tapete und dunkelgrauen Bodenfliesen gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken und Unterschrank, WC (beides Duravit), Spiegel, Deckenleuchte und Fenster
- Waschmaschinenanschluss im gemeinschaftlichen Waschraum im Untergeschoss
- Tageslicht-Bad mit taupefarbenen Wänden und dunkelgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit extrabreiter Wanne, Walk-in-Dusche mit rahmenloser Echtglas-Abtrennung inkl. Rainshower, Waschtisch mit Aufsatzbecken, WC (beides Duravit), Armaturen von Hansa, maßgefertigtem Spiegel und Handtuchwärmer
- Weiße Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast; Dachfenster mit elektrischer Verschattung im Bad
- Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern
- Weiße Innentüren mit modernen Edelstahlbeschlagen
- Gegensprechanlage
- Balkon, holzgedeckt, mit Beleuchtung und Steckdose
- Kellerabteil mit Licht und Strom, ca. 8 m<sup>2</sup>
- Einzelgarage mit elektrischem Kipptor und Starkstromanschluss, ca. L 5,83 m x B 2,82 m x H 2,15 m

## Objektbeschreibung

---

Diese stylische 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich im 2. Obergeschoss (Penthouse) eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 2012 mit lediglich fünf Einheiten. Das Objekt zeichnet sich durch einen ausgezeichneten Grundriss über ca. 110 m<sup>2</sup>, Lichtfülle und ein einladendes Ambiente aus. Ein Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und luftiger Raumhöhe, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein helles Bad, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer bilden das Raumangebot. Hinzu kommt ein loggiaähnlicher, sonniger Südwest-Balkon.

Eine moderne Einbauküche mit Markengeräten von Miele und Liebherr, Sanitärkeramik von Duravit, ein Kaminofen im Wohn-/Essbereich und Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung unterstreichen die hochwertige Ausstattung und schaffen ein einladendes Zuhause. Komplettiert wird diese hübsche Wohnung von einem Kellerabteil und einer Einzelgarage. Geheizt wird mit einer Holzpellets-Heizung.

Darüber hinaus begeistert das Objekt mit seiner bevorzugten Lage: Grüne Naherholungsgebiete wie die Aubinger Lohe und der Langwieder See laden zum Spaziergehen, Joggen und Entspannen ein und sind mit dem Rad schnell erreichbar. Das Bergson Kunstkraftwerk, der Place to be für Kunst, Kultur und Kulinarik im Münchner Westen, der ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm bietet, liegt nur wenige Fußminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten aller Art bieten die Pasing Arcaden, in die man in 15 Minuten mit dem Auto gelangt.

## sonstige Angaben

---

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

## Impressionen

---



