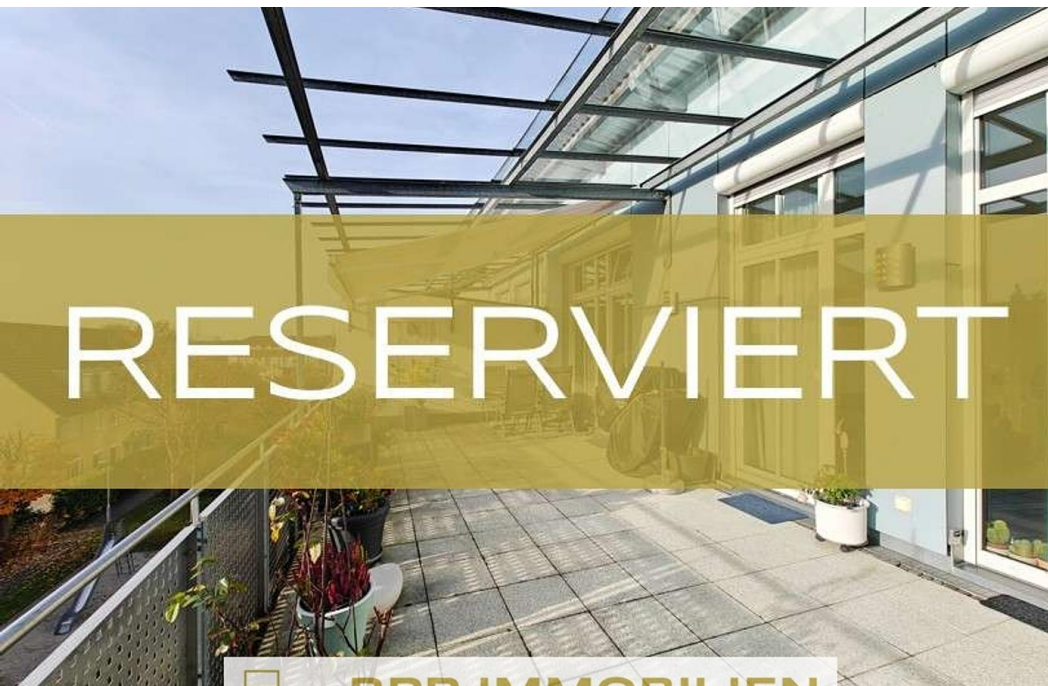


85716 Unterschleißheim

RESERVIERT - Über den Dächern Unterschleißheims – Stilvolle 3-Zi.-Dachterrassenwohnung



Kaufpreis
640.000 €

Wohnfläche
91,75 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly
089 45350280
pauly@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91,75 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	32,61 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	338,52 €
Kaufpreis	640.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. gesetzl. MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	KWK fossil
Energieverbrauchskennwert	69.8

Zustand

Baujahr	2003
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Abstellraum	ja
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

RESERVIERT - Über den Dächern Unterschleißheims – Stilvolle 3-Zi.-Dachterrassenwohnung

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend von Unterschleißheim, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und Drogerien, sind fußläufig vor Ort.

.....
Online-ID:
EGESEMBV
.....

Objekt-Nr.:
RP-1067
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, die innerhalb von fünf bis zehn Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen sowie der nahe gelegene Unterschleißheimer See, der zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien einlädt. Verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Die nächste Bushaltestelle ist etwa drei Gehminuten entfernt, die nächste S-Bahn-Station rund zehn Gehminuten und bietet eine schnelle Verbindung nach München. Die Autobahn A92 ist in etwa fünf Fahrminuten erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Insgesamt verbindet das Wohnumfeld ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 2003
- 3. Obergeschoss
- kein Lift
- 3 Zimmer
- ca. 92 m² Wohnfläche
- ca. 33 m² Dachterrasse
- ca. 113 m² Wohn-/Nutzfläche
- Raumhöhe bis zu 3.90 m
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- separate Wohnküche
- Bad mit Wanne & Dusche, Handtuchwärmer
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Rollos, teilweise elektrisch
- Wohngeld mtl.: 338,52 € (inkl. Rücklagen)
- TG-Einzelstellplatz (sanitert)
- Fahrradraum
- Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss
- nach Absprache bezugsfrei (ca. 04/2026)

Objektbeschreibung

Diese ansprechende, sehr gepflegte 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² befindet sich im obersten Stockwerk (3. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2003. Ein besonderes Highlight ist die rund 33 m² große Dachterrasse mit idealer Südausrichtung, wodurch sich eine Wohn-/Nutzfläche von ca. 113 m² ergibt. Sie lädt zum Sonnenbaden, Entspannen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und bietet einen herrlichen Ausblick über die Umgebung.

Eine Raumhöhe von bis zu 3,90 m sorgt für ein großzügiges, luftiges Raumgefühl. Alle Zimmer verfügen über eine angenehme Fußbodenheizung, während in den Wohn- und Schlafbereichen edler Parkettboden zusätzlich für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Der Eingangsbereich bietet mit einer geschickt integrierten Nische ausreichend Platz für eine Garderobe.

Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Handtuchwärmer ausgestattet. Die großzügige, weiß geflieste Wohnküche verfügt über zwei Fenster sowie eine hochwertige Einbauküche von ALNO mit zusätzlicher Essecke. Die Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das geräumige Wohn- und Schlafzimmer bietet direkten Zugang zur Dachterrasse und erweitert den Wohnraum um eine attraktive Außenfläche. Die weißen Kunststofffenster sind mit Rollläden versehen, teilweise auch elektrisch bedienbar, und tragen zu einem hohen Wohnkomfort bei. Zusätzlich sorgt eine zentrale, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgarageneinzelstellplatz. Für zusätzlichen Komfort stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist ab April 2026 bezugsfrei.

sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

Impressionen





