



81547 München / Untergiesing

Charmantes Apartment am Wettersteinplatz - sonnig, hell, großer Balkon



223.000 €

Kaufpreis

25,5 m²

Wohnfläche

27,3 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 004915225696504

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	25,5 m ²
Nutzfläche	27,3 m ²
Gesamtfläche	27,3 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	25,5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	derzeit
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	223.000 €
Hausgeld	287 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %
Mieteinnahmen ist	11.700 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.01.2030
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108.00
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Nord-Westen	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- großer Balkon
- neuer Boden
- separate Küche mit Fenster
- helles Wohngefühl
- Bad mit Wanne
- Diele mit Maßeinbauschränk
- erneuerte Kunststofffenster mit Rollläden
- neue Fernwärmeheizung
- umfassend saniertes Gebäude



Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines umfassend sanierten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965, im beliebten Münchner Stadtteil Untergiesing. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohngefühl und zahlreiche Ausstattungsdetails, die sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger sehr attraktiv machen.

Der gut geschnittene Wohnbereich ist dank großer Fensterflächen angenehm hell und bietet Zugang zu einem großzügigen, durchgängigen Balkon – ideal, um den Feierabend im Freien zu genießen. Ein neuer Bodenbelag verleiht dem Raum eine moderne und gepflegte Atmosphäre. Die separate Küche ist mit einem Fenster ausgestattet, was für natürliches Licht und gute Belüftung sorgt – ein echter Vorteil bei einer 1-Zimmer-Wohnung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für den täglichen Komfort. In der Diele sorgt ein maßgefertigter Einbauschränk für praktischen Stauraum. Vor wenigen Jahren komplett erneuerte Kunststofffenster mit Rollläden bieten zusätzlichen Komfort in Bezug auf Wärmedämmung, Verdunkelung und Sichtschutz.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Fernwärmeheizung, die im Rahmen der Gebäudesanierung soeben erneuert wurde. Eine umfangreiche Sanierung von Dach, Fluchtweganlagen, Fassade sowie Balkonen wurde vor einigen Jahren am Anwesen ebenfalls bereits durchgeführt. Das gesamte Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegtem Zustand, was den langfristigen Werterhalt zusätzlich unterstützt.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine hervorragende Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnqualität – ideal für Singles, Pendler, Studenten oder Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer soliden und wertbeständigen Immobilie in München sind. Die Wohnung ist aktuell für € 765,- + € 210,- -Nebenkostenvorauszahlung vermietet. Die Mietrendite beträgt 3,7 %;.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Untergiesing, einer gefragten und gewachsenen Wohngegend südöstlich der Innenstadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus urbanem Leben und ruhigem, grünem Wohnumfeld aus.

Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – mit der U-Bahn-Station Wettersteinplatz (U1) sowie mehreren Bus- und Traminien in fußläufiger Entfernung – ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar. Mit der nur wenige Schritte entfernten Tram (25 / Nachtlinie N27) ist zudem eine direkte und schnelle Anbindung an das Harlachinger Krankenhaus, die Schön Klinik München Harlaching und das Klinikum Rechts der Isar gegeben. Mit dem Fahrrad oder dem Auto gelangt man schnell zu wichtigen Zielen in und um München.

In direkter Umgebung finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Cafés. Zahlreiche Restaurants, kleine Läden und kulturelle Einrichtungen sorgen für eine angenehme und lebendige Nachbarschaft.

In wenigen Minuten erreichen Sie das Isarhochufer und die Flaucheranlagen oder das Naherholungsgebiet am Tierpark Hellabrunn – perfekt für die Freizeit, Sport oder entspannte Spaziergänge im Grünen. Sporteinrichtungen und Fitnessstudios befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Die Reginfriedstraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit überwiegend gepflegter



Wohnbebauung und gesäumt von alten Baumbeständen, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,00% inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.











