

**81541 München**

Traumhaft ruhige und moderne 2-Zi.-Terrassenwohnung im beliebten Giesing

**473.000 €**

Kaufpreis

53,1 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner**Gerschlauer GmbH**

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,1 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	473.000 €
Hausgeld	362,88 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	01.02.2024
gültig bis	01.02.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	151
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Bad

Wanne ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- große Terrasse mit Zugang aus Wohn- und Schlafzimmer
- separate Küche mit Fenster
- moderne Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- durchdachte Abstellflächen
- bodentiefe Fenster
- unterer Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage
- Kellerabteil



Beschreibung

Die hier angebotene Terrassenwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1984, ist bereits leerstehend und steht zur direkten Nutzung zur Verfügung. Beim Betreten empfängt Sie zunächst ein Vorraum mit einer sehr praktischen Abstellnische – ideal für eine große Garderobe. Anschließend betreten Sie das gemütliche Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern. Von hieraus haben Sie Zugang zur Terrasse und Küche. Die Küche liegt separat, ist vollständig ausgestattet und punktet durch ein Fenster, welches etwaige Kochgerüche schnell entweichen lässt. Außerdem erreichen Sie vom Wohnzimmer aus einen weiteren kleinen Flur, welcher ebenfalls über eine große Abstellnische verfügt. Angrenzend befindet sich das zeitlos, weiß geflieste Wannenbad sowie das Schlafzimmer. Auch dieses punktet mit bodentiefen Fenstern, Terrassenzugang und einer dritten kleinen Abstellnische. Das Highlight ist selbstverständlich die sehr geräumige und zum grünen, ruhigen Innenhof hin ausgerichtete Terrasse. Hier ist vom gemütlichen Seele baumeln lassen bis hin zu Grillfesten mit Freunden und Familie alles möglich. Ein eigenes Kellerabteil steht Ihnen selbstverständlich ebenfalls zur Verfügung sowie ein unterer Duplex-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten, charmanten Seitenstraße im beliebten Stadtteil Obergiesing – stadtnah, aber angenehm entspannt. Die Umgebung überzeugt durch ihre Mischung aus historischem Flair, grünen Innenhöfen und moderner Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Parks sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Bus- und U-Bahn-Stationen, die eine schnelle Verbindung ins Zentrum bieten. Wer urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchte, findet hier den idealen Wohnort: ruhig, gut angebunden und mit echtem Münchner Charakter.

Sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.









GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

