



80469 München

Die perfekte Stadtwohnung! 3,5-Zimmer-Juwel im beliebten Dreimühlenviertel – nahe der Isar



1.435.000 €

Kaufpreis

110,4 m²

Wohnfläche

118 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,4 m ²
Nutzfläche	118 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	15,2 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
--------------	-------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.435.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	447 €
provisionspflichtig	✗

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.07.2025
gültig bis	07.07.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2



Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertig modernisierte Wohnungen
 - Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
 - Hochwertige Eichen-Landhausdielen
 - Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
 - Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
 - Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
 - Hochwertige hansgrohe-Armaturen
 - Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
 - Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
 - Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
 - Loggien bzw. großzügige Außenbereiche (je nach Grundriss)
 - Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
 - Praktische Abstellräume
 - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
 - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
 - Neue Rollläden im Erdgeschoss
 - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
 - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
 - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
 - bequemer Lift
 - praktische Kellerabteile
- Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
 - Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
 - sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands
- keine zusätzliche Käuferprovision!



u.v.m.



Beschreibung

Diese moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 110,40 m² Wohnfläche bietet wahrliches alles, was man sich von einer großen, zeitgemäßen Stadtwohnung wünscht:

- ein großzügiges Wohnzimmer in West-Ausrichtung samt großer Loggia für gemütliche Stunden auch nach Feierabend dank Abendsonne
- angrenzend eine großzügige Wohnküche für gesellige Kochabende mit Freunden
- einen Master-Bedroom samt vorgelagerter West-Loggia und (!) eigener Ankleide
- ein gut dimensioniertes Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
- zwei vollwertige Bäder in zeitgemäßer Ausstattung
- zusätzlich ein separates Gäste-WC
- einen praktischen Abstellraum in der Wohnung (sowie ein Kellerabteil)
- und eine großzügige Diele mit guten Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co.

Zu schön, um wahr zu sein....? Nein! Und das Beste: Dieses Schmuckstück befindet sich auch noch in einer der begehrtesten Lagen Münchens, mitten im schönen Dreimühlenviertel, nur wenige Minuten von der Isar entfernt. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, großzügige Räume sowie zwei attraktive Loggien und eignet sich ideal als hochwertige Stadtwohnung für Paare, Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Ein besonderes Highlight ist die Möglichkeit, Ausstattungsdetails teilweise noch nach individuellen Kundenwünschen zu gestalten. So können Bodenbeläge, Sanitärausstattung und weitere Details an den persönlichen Geschmack angepasst werden.

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Lage

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!

Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.

Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

Sonstige Angaben

Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.





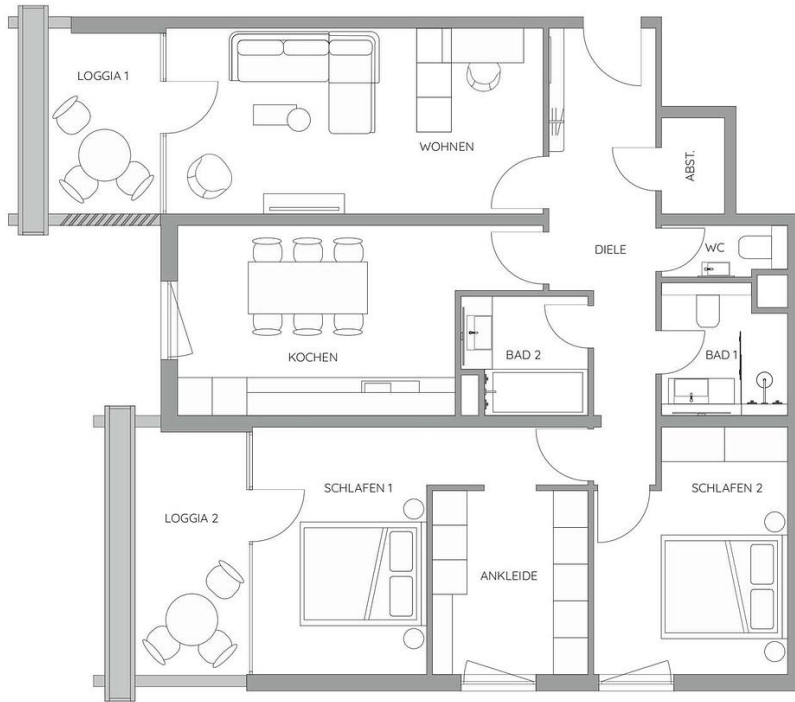












WOHNUNGSTYP C
3,5 ZIMMER

Diele	ca.	12,20 m ²
Bad 1	ca.	4,80 m ²
Bad 2	ca.	4,40 m ²
WC	ca.	2,00 m ²
Abstellraum	ca.	1,90 m ²
Schlafen 1	ca.	15,90 m ²
Schlafen 2	ca.	13,50 m ²
Ankleide	ca.	8,80 m ²
Wohnen	ca.	21,50 m ²
Kochen	ca.	17,80 m ²
Loggia (50%) 1	ca.	3,30 m ²
Loggia (50%) 2	ca.	4,30 m ²
Wohnfläche	ca.	110,40 m²



Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Mobiliar (Einbauschränke, Garderobe, Betten, Waschmaschinen, Vorhänge und sonstige Einrichtungsgegenstände etc.) und Sanitär-/Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang – es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge der späteren Ausführung können sich Änderungen ergeben.

M 1:50

