

81827 München

Sofort verfügbar:

Wohnen, wo München ganz leise wird – exklusives Gartenrefugium in Waldtrudering



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
87 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
DALEXIS
ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2012
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2023-12-31
Endenergiebedarf	69.50
Primär-Energieträger	BLOCK

Zustand

Baujahr	2012
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bauweise	Massivbauweise
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

Sofort verfügbar:
Wohnen, wo München ganz leise wird – exklusives Gartenrefugium in Waldtrudering

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
XWWRDRTY
.....

Objekt-Nr.:
7791
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Waldtrudering zählt zu den besonders begehrten und zugleich angenehm zurückhaltenden Wohnlagen im Münchner Osten. Der Stadtteil verbindet auf außergewöhnliche Weise die Vorzüge der Großstadt mit einem Wohnumfeld, das vielerorts beinahe ländlich und naturverbunden wirkt.

Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist geprägt von viel Grün, gepflegter Wohnbebauung und einer ausgesprochen ruhigen Atmosphäre. Besonders reizvoll ist die Nähe zum Waldrand. Spaziergänge, Laufrunden oder eine spontane Auszeit im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür.

Trotz dieser idyllischen und diskreten Wohnsituation müssen Sie auf die Vorzüge der Münchner Infrastruktur nicht verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und gastronomische Angebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Münchner Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Lage ebenfalls eine sehr gute Anbindung. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch die A8, A94 und A99 gut erreichbar. Damit verbindet Waldtrudering ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt und einer guten regionalen Erreichbarkeit.

Gerade diese seltene Kombination macht die Lage so besonders: Man wohnt in München und genießt dennoch eine Ruhe, Großzügigkeit und Nähe zur Natur, die man sonst häufig erst weit außerhalb der Stadtgrenzen findet.

Ausstattungs-Beschreibung

Die wichtigsten Eckdaten

- Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Pure Wohnfühloase zum Waldrand ausgerichtet
- Wohnfläche ca. 87 m²
- Idyllische Lage direkt am Wald
- Absolut ruhige und diskrete Wohnlage
- Maximum an Privatsphäre
- Großer sonniger Südgarten zur Sondernutzung
- Attraktive, stilvolle Ausstattung
- Sehr gepflegtes Haus mit nur 5 Wohneinheiten
- Optional: Großer Einzelstellplatz in der Tiefgarage zum Erwerb
- Großes Badezimmer mit Dusche und Wanne

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- Parkettboden aus Eiche
- Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Bulthaup Küche mit Geräten
- Bodengleiche Dusche / attraktive Badausstattung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung und Aushebelungsschutz
- Elektroausstattung von Gira
- Elektrisch gesteuerte, geräuschlose Rollläden von Warema
- Treppenhaus in Juramarmor mit Trittstufen aus Eiche
- Mauerwerk in Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Dachkonstruktion in Holz mit Zwischensparrendämmung

Objektbeschreibung

Wohnen, wo München ganz leise wird – exklusives Gartenrefugium in Waldtrudering

Diese außergewöhnlich schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung verbindet modernes Wohnen mit einem Maß an Ruhe, Grün und Privatsphäre, das innerhalb Münchens nur noch selten zu finden ist.

Die sofort verfügbare Wohnung befindet sich in einem hochwertig errichteten Wohnensemble aus dem Jahr 2012 mit lediglich fünf Einheiten pro Haus. Die gepflegte Architektur, die aufgelockerte Bebauung und die großzügigen Grünflächen schaffen ein ausgesprochen wertiges und privates Wohnumfeld.

Auf rund 87 m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Räumen und hochwertiger Ausstattung. Herzstück ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Bodentiefe Fenster und große Schiebetüren öffnen den Raum zur Terrasse und zum Garten. Eichenparkett und die elegante weiße Bulthaup-Küche unterstreichen den modernen, zeitlosen Charakter.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südgarten zur Sondernutzung. Gemeinsam mit der Terrasse erweitert er den Wohnraum nach draußen und vermittelt beinahe den Charakter eines kleinen Hauses. Die geschützte Ausrichtung und der gewachsene Pflanzenbestand sorgen für außergewöhnliche Privatsphäre.

Zwei weitere Zimmer bieten Platz für Schlafen, Kind, Gäste oder Homeoffice. Das großzügige Bad verfügt über Badewanne und bodengleiche Dusche, ergänzt durch ein separates Gäste-WC.

Fußbodenheizung, dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, elektrische Warema-Rollläden und Gira-Elektroausstattung komplettieren das hochwertige Gesamtbild. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Ein seltenes Gartenrefugium für alle, die München lieben und zu Hause Ruhe, Natur und Diskretion suchen.

Impressionen









