80797 München

Stadtoase in Schwabing: 2-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten, Südwest-Terrasse & 2,80 m Deckenhöhe



Kaufpreis
820.000 €

Wohnfläche
86 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	101 m²
Wohnfläche	86 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	59

Preise & Kosten

Hausgeld	419 €
Kaufpreis	820.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	30.06.2036
Ausstelldatum	01.07.2026
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchkennwert	54

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	gepflegt

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Stadtoase in Schwabing: 2-Zimmer-Wohnung mit Privatgarten, Südwest-Terrasse & 2,80 m Deckenhöhe

Online-ID: WDUMVKAV

Objekt-Nr.: ETW 3736

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Schwabing ist einer der begehrtesten Münchner Stadtteile, der durch sein lebendiges Flair ein anspruchsvolles Publikum begeistert. Cafés und Restaurants, Conceptstores, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbau-Straßenzüge stehen für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und prägen diese einzigartige Wohnumgebung. Die nahegelegene Hohenzollernstraße bietet eine bunte Mischung aus Geschäften und Gastronomie. Hervorzuheben ist auch die Nähe zu den innerstädtischen Instituten der LMU und TUM.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich in gesuchter, zentraler Lage. Das Nordbad liegt in Laufnähe. Den historischen Elisabethmarkt erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad. Mit wenigen Schritten erreicht man den Olympiapark mit seinen ausgedehnten Joggingstrecken und einem großen Freizeitangebot. Die Infrastruktur ist optimal. In der nächsten Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden (Edeka, Rewe, eine Bäckerei). Das Ärztehaus „Schwabikum“ deckt in direkter Nähe die medizinische Versorgung ab. Der Luitpoldpark – immer noch ein Geheimtipp – bietet nur einen kurzen Spaziergang entfernt Erholung und einen stimmungsvollen Biergarten.

Quasi vor der Haustür verkehren Bus und Tram, mit dem nahegelegenen Hohenzollernplatz ist eine perfekte Anbindung an die U-Bahn (U2) vorhanden. In die Münchner City gelangt man rasch mit dem Fahrrad.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Objekt begeistert durch eine Kombination aus Großzügigkeit, zeitloser Ausstattung und begehrter Schwabinger Lage nahe dem Nordbad und dem Olympiapark.

Mit ca. 88 m² präsentiert sich die Wohnung im Erdgeschoss eines 2015 aufwendig und hochwertig modernisierten Gebäudes. Das Raumkonzept gliedert Wohnen und Schlafen auf durchdachte Weise. Neben einem Wohn-/Essbereich mit offener Küche stehen ein Schlafzimmer mit anschließendem Wintergarten, ein Bad und ein Gäste-WC zur Verfügung. Eine sonnige Südwestterrasse mit Markise und anschließendem kleinen Privatgarten ergänzen die Räumlichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind Deckenhöhen um 2,80 Meter, die den Räumen ein luftiges Ambiente verleihen. Die geschmackvolle Ausstattung umfasst Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine weiße Einbauküche mit Siemens-Geräten, Maßeinbauten, Deckenspots und zeitloses Baddesign. Ein KNX-Bussystem steuert die Beleuchtung. Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit Stromanschluss machen dieses zentral und ideal angebundene Stadtdomizil perfekt.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Dielenparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und WC); weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Passive Wohnraumbelüftung
- Einbauküche (Musterring) mit weißen Hochglanz-Fronten und grauen Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler und Kühl-Gefrier-Kombination (alles Siemens)
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Bad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und sandfarbenen Wandfliesen in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, Rainshower-Dusche samt Glastür, Waschbecken, WC, beleuchtetem Spiegel, Hybrid-Handtuchwärmer und Deckenspots
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC, beleuchtetem Spiegel und Deckenspots
- Deckenhohe Maßeinbauten mit lichtgrauen, grifflosen Fronten in der Diele
- Deckenspots
- Weiße Innentüren mit satinierten Edelstahl-Beschlägen
- Aluminiumfenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Lamellen-Verschattungen und Holz-Dielenbelag im unbeheizten Wintergarten
- Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss in der Wohnung
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz, mit Stromanschluss und vorbereiteter E-Lade-Infrastruktur
- Kellerabteil, ca. 1,7 m², mit Licht und Steckdose
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Münzgeräten im Untergeschoss

Impressionen

















