



81735 München

Ganz Oben ist es am schönsten - bezugsfreie und lichterfüllte Wohnung Nähe Ostpark



548.000 €

Kaufpreis

94,27 m²

Wohnfläche

100,31 m²

Gesamtfläche

3,5

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94,27 m ²
Nutzfläche	100,31 m ²
Gesamtfläche	100,31 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
vermietbare Fläche	94,3

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort beziehbar

Preise & Kosten

Kaufpreis	548.000 €
Hausgeld	832 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.03.2027
Baujahr (Haus)	1969
Energieverbrauchskennwert	138.60
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Gebäude vor ca. 5-7 Jahren umfassend saniert
- Gas-Zentralheizung
- funktionsfähige Einbauküche mit Waschmaschinenanschluss
- modern renoviertes Badezimmer mit Dusche und WC
- separates Gäste-WC
- einladender Süd-Balkon und zusätzlicher West-Balkon
- Parkett- und Fliesenböden in der gesamten Wohnung
- neuwertige Kunststofffenster im ganzen Haus
- sanierte Fassade
- praktische Abstellkammer
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese offen gestaltete 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. und somit obersten Stockwerk eines 1969 erbauten Mehrfamilienhauses in grüner Umgebung. Ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant und gebaut, lässt sich der Originalgrundriss mit wenigen, unaufwändigen Grundrissoptimierungen schnell wiederherstellen.

Über einen kleinen, privaten Laubengang erreichen Sie den Eingangsbereich der Wohnung, welcher genügend Platz für eine kleine Garderobe bietet. Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen in der hier angrenzenden Abstellkammer zur Verfügung.

Vom Flur aus sind nahezu alle Wohn- bzw. Schlafräume begehbar. Das lichterfüllte Wohnzimmer verfügt über zwei ideal ausgerichtete Balkone, die mit ihrer Süd- und respektive Westausrichtung ganztägiges Sonnenbaden ermöglichen.

Die Küche wurde mit dem Essbereich verbunden und verfügt über eine voll funktionsfähige Einbauküche und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine. Durch eine zentrale Kochinsel mit Herd und Dunstabzugshaube wird viel Arbeitsfläche geschaffen.

Das attraktiv renovierte Badezimmer entspricht dem modernen Standard. Direkt daneben befindet sich zudem das Gäste-WC.

Zudem verfügt die Wohnung über zwei optimal möblierbare Schlafzimmer.

Ein separates Kellerabteil im Untergeschoss komplettiert das Angebot.

Das Gebäude wurde vor ca. 5-7 Jahren umfassend modernisiert: Die Fassade, das Dach und die Balkone wurden saniert. Sämtliche Fenster und die Hauseingangstür wurden erneuert.

Der Gesamtkaufpreis beträgt € 548.000,-.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gut erschlossenen und grünen Wohngegend mit hervorragender Nahversorgung. Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind im Einkaufszentrum "Life" bequem zu Fuß erreichbar und decken den täglichen Bedarf optimal ab. Ergänzend stehen Ihnen zahlreiche kleine Fachgeschäfte, Apotheken und Ärzte zur Verfügung.

Diverse Kindergärten und das nahegelegene Schulzentrum an der Quiddestraße mit Gymnasium, Mittelschule sowie einer schulartunabhängigen Orientierungsstufe (5. und 6. Klasse) bieten ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten. Wenige Meter weiter befindet sich zudem eine Grundschule.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bushaltestellen sowie die U5-Haltestation "Quiddestraße" befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Auch für Autofahrer bietet die Lage gute Voraussetzungen: Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Münchner Straßennetz sowie an die Autobahnen A9 und A99. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland zügig erreichbar. In der Umgebung der Wohnung stehen zudem verschiedene kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Ostpark sowie weitere Grünflächen bieten ganzjährige Erholung und laden zum Spazieren, Joggen oder entspannten Stunden an der frischen Luft ein. Zudem gibt es eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten in der Nähe. Sportbegeisterte profitieren von verschiedenen



Fitnessstudios, Sportvereinen und nahegelegenen Freizeitstätten. Ein besonderes Highlight stellt das beliebte Michaelibad dar, welches nur den berühmten "Katzensprung" entfernt liegt und mit seinem Hallenbad, Freibad, und Wellnessbereich alle Geschmäcker trifft.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 138.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

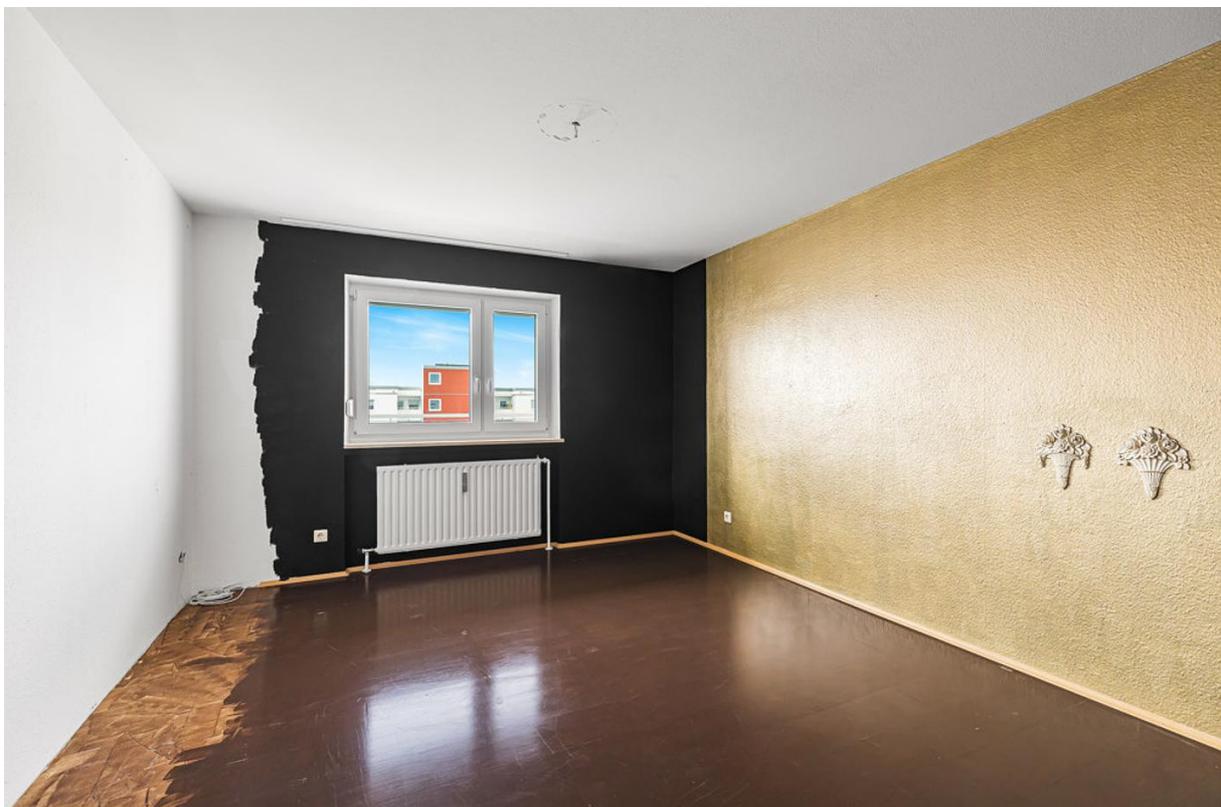
Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

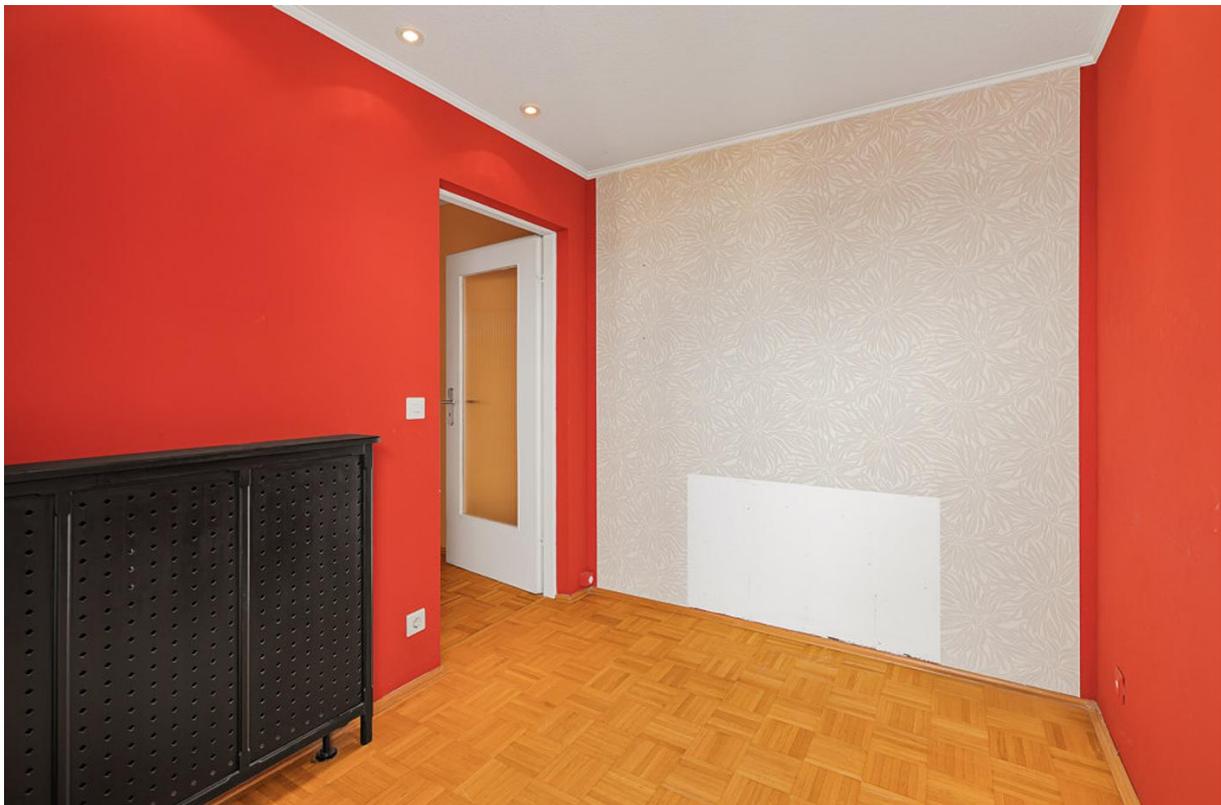
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen 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.



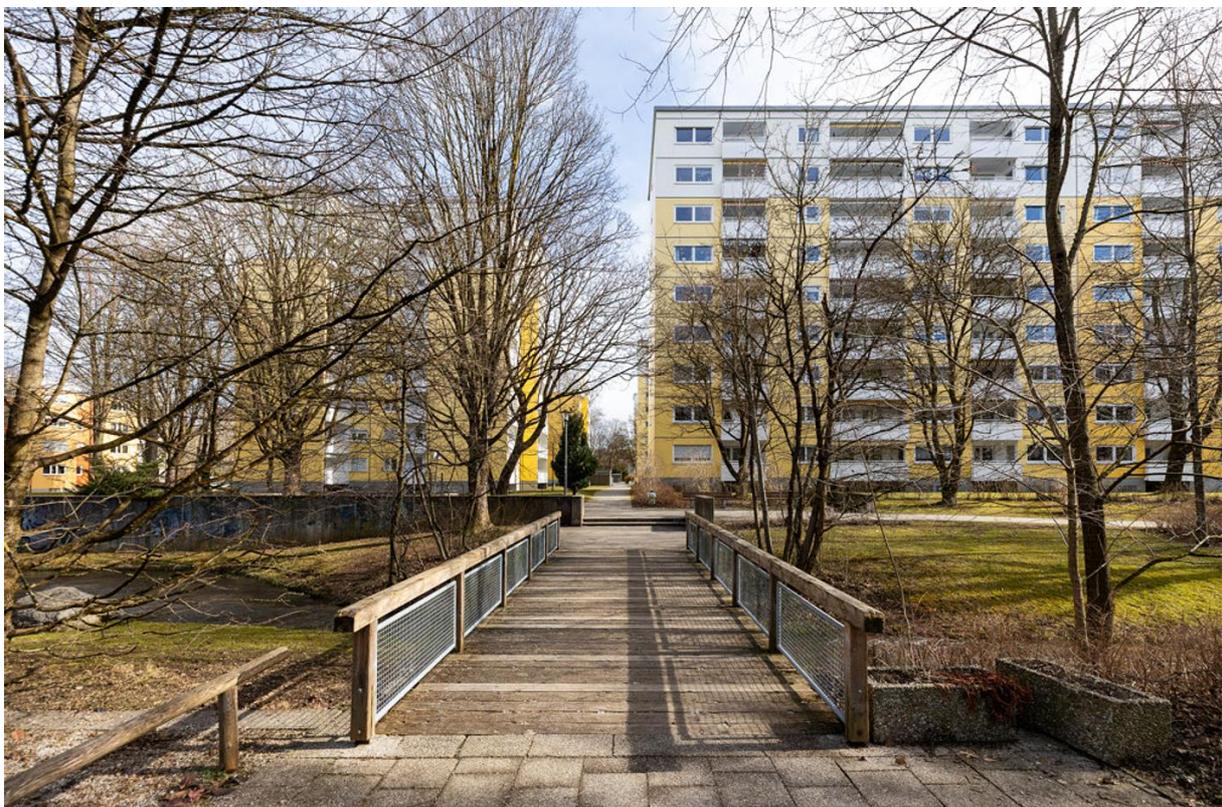
















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb

T +49 89 66 67 68 90

M +49 173 316 33 84

james.winter@grafimmo.de