



80333 München

Stilvolle Dachgeschoss Wohnung in Bestlage der Maxvorstadt



249.000 €

Kaufpreis

18,9 m²

Wohnfläche

18,9 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	18,9 m ²
Nutzfläche	18,9 m ²
Gesamtfläche	18,9 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	18,9

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	176 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.09.2028
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	166.00



Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Pantry ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Kunststoff ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Jalousien
- 6. OG. (7. Etage)
- PVC Boden in Paket Optik
- Bad mit Wanne
- Aufzug
- Weitblick
- neue Wohnungstüre
- kleine Einbauküche
- Kellerabteil



Beschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine funktionale Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit Aufzug und eignet sich ideal für Singles, Studenten, Berufspendler oder auch Kapitalanleger. Da die Wohnung derzeit nicht vermietet ist, steht sie sofort zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Westausrichtung, die den Wohnraum vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden mit viel Tageslicht versorgt und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für eine individuelle Einrichtung und lässt sich flexibel gestalten. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für ein offenes und einladendes Raumgefühl.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Komfort für den täglichen Gebrauch. Jalousien beziehungsweise Rollläden sorgen für einen angenehmen Sicht- und Sonnenschutz und unterstreichen die praktische Ausstattung der Wohnung. Der vorhandene Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Immobilie präsentiert sich in gepflegtem Zustand und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelles Wohnen oder eine langfristige Kapitalanlage. Durch die sofortige Verfügbarkeit eröffnet sich Käufern maximale Flexibilität. Die kompakte Wohnungsgröße in Verbindung mit der funktionalen Ausstattung macht dieses Objekt besonders attraktiv für Menschen, die urbanes und unkompliziertes Wohnen schätzen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage im Herzen der Maxvorstadt, einem der beliebtesten und vielseitigsten Stadtteile Münchens. Das Viertel verbindet urbanes Leben mit kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität und zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und individuelle Einkaufsmöglichkeiten prägen das lebendige Umfeld und verleihen dem Quartier seinen besonderen Charme.

Die Maxvorstadt ist insbesondere für ihre kulturellen Einrichtungen, Museen und Universitäten bekannt und gilt als akademisches sowie kulturelles Zentrum Münchens. Die Mischung aus historischer Architektur, urbanem Flair und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht den Stadtteil sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern äußerst attraktiv.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar. Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Parkanlagen zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn-, Bus- und Tramlinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie aller wichtigen Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof und weitere Verkehrsknotenpunkte sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Wohn- und Lebensqualität macht diesen Standort zu einer nachhaltig wertbeständigen und gefragten Wohnadresse in München.

Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

*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.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de