



81245 München

Ideal geschnittene Familienwohnung mit Südausrichtung
in ruhiger Lage von Aubing



425.000 €

Kaufpreis

89,1 m²

Wohnfläche

92,41 m²

Gesamtfläche

3,5

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	89,1 m ²
Nutzfläche	92,41 m ²
Gesamtfläche	92,41 m ²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	89,1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	513 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. 19

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.08.2027
Baujahr (Haus)	1987
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	1987
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- funktionstüchtige, moderne Einbauküche mit sämtlichen Geräten
- gepflegter Parkett in sämtlichen Wohnräumen
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Balkon in Südwestausrichtung
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Außenrollläden
- Innenhoflage mit Blick in den Park
- Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Fahrradständer vor der Haustür
- gepflegte Außenanlagen mit Spielplatz im Innenhof
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- TG-Einzelstellplatz á 20.000,- EUR



Beschreibung

Diese 4-Zimmer-Wohnung im Erbbaurecht befindet sich im Hochparterre eines 1986 erbauten Mehrfamilienhauses in grüner und ruhiger Umgebung. Der gemütliche Balkon in Südwest-Ausrichtung sorgt für eine erholsame Atmosphäre.

Schon beim Betreten der Wohnung entfaltet sich ein harmonisches Raumgefühl. Hochwertiger Parkettboden in allen Wohn- und Schlafbereichen sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung vermitteln Geborgenheit und hohen Wohnkomfort, während sämtliche Räume bequem über den zentralen Flur erreichbar sind.

Der helle und flexibel gestaltbare Grundriss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So kann das derzeitige Esszimmer beispielsweise in ein Arbeitszimmer umgewandelt werden, während sich das aktuelle Arbeitszimmer ideal als Kinderzimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine, während sich ein separates WC praktischerweise im Eingangsbereich befindet.

Die moderne Einbauküche verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte und ausreichend Platz zur Zubereitung von Mahlzeiten. Ein weiteres Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon, der besonders bei gutem Wetter zum Verweilen einlädt.

Das Schlafzimmer sowie das Arbeits- bzw. Kinderzimmer überzeugen durch ihre angenehme Größe und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten, wodurch sich die Wohnung ideal an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Für die Wohnanlage gilt Erbbaurecht. Der Erbbaurechtsvertrag läuft noch weitere 55 Jahre bis 31.12.2081 mit einer Option auf Verlängerung. Der Erbbauzins beträgt aktuell € 164,76 monatlich.

Der Gesamtpreis der Immobilie beträgt:
€ 425.000,- (Wohnung) + € 20.000,- (Stellplatz) = € 445.000,-.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Münchner Westen, im Stadtteil Aubing. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, gewachsenen Wohnstrukturen sowie viel Grün geprägt und bietet ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der S-Bahnhof "Langwied" und "Leienfelsstraße" ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet über die S-Bahn-Linie eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Ergänzend stehen mehrere Buslinien in der näheren Umgebung zur Verfügung, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich im näheren Umfeld und sind schnell erreichbar. Darüber hinaus stehen verschiedene Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangebote im Stadtteil zur Verfügung. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen, insbesondere in Richtung Aubinger Lohe und umliegender Felder, bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, sportliche



Aktivitäten und Naturerholung lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren.

Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz, insbesondere in Richtung A99 und A96. Dadurch sind sowohl das Münchner Zentrum als auch das Umland und weiter entfernte Ziele gut erreichbar. Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und solider Verkehrsanbindung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Diese Immobilie 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