**80469 München**

# Urban wohnen mit Komfort – attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung



Kaufpreis
**1.130.000 €**

Wohnfläche
**82,62 m²**

Zimmer
**3,5**


**Ihr Ansprechpartner**

Flemmer Immobilien

Christina Schubert
08801914852
c.schubert@flemmer-immobilien.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 86,8 m² |
| Wohnfläche | 82,62 m² |
| Zimmer | 3,5 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Balkon / Terrassenfläche | 8,36 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Hausgeld | 321 € |
| Kaufpreis | 1.130.000 € |
| Heizkosten enthalten | Ja |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1972 |
| Zustand | vollsaniert |
| letzte Modernisierung | 2026 |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Fliesen Parkett |
| Fahrstuhl | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung | Fernwärme |
| Abstellraum | Ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | Ja |
| Stellplatzart | Duplex-Garage |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Wertklasse | B |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 07.07.2035 |
| Ausstelldatum | 07.07.2025 |
| Endenergiebedarf | 70.2 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |

## Objekt-Titel

Urban wohnen mit Komfort – attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung

## Lage-Beschreibung

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Online-ID:
LYACKEYA

Objekt-Nr.:
345 | IL |


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!
Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.
Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertig modernisierte Wohnungen
- Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
- Hochwertige Eichen-Landhausdielen
- Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
- Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
- Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
- Hochwertige hansgrohe-Armaturen
- Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
- Loggien bzw. großzügige Außenbereiche (je nach Grundriss)
- Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
- Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
- Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
- Modernisierte Gemeinschaftsflächen
- Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
- Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
- bequemer Lift
- praktische Kellerabteile

- Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
- Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
- sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands

- keine zusätzliche Käuferprovision!

u.v.m.

## sonstige Angaben

***Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen***
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden.
Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Objektbeschreibung

*** OPEN HOUSE: jeden Samstag 14-17 Uhr ***
*** Isartalstr. 45a | München-Ludwigsvorstadt ***

Diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss (mit Weitblick!) überzeugt durch modernes Wohnambiente, helle Räume und eine attraktive Loggia mit zusätzlichem Wohnkomfort im Freien. Genießen Sie den Ausblick von der Isar bis zu den Alpen!
Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.
Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurden sämtliche Wohnräume hochwertig erneuert und geschmackvoll ausgestattet. Der großzügige Wohn- Koch- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Kochabenden ein. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zur windgeschützten Loggia. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.
Das stilvoll modernisierte Wellness-Bad überzeugt durch eine zeitlose Ausstattung und hochwertige Materialien.
Das geräumige Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank sowie einen zusätzlichen Arbeitsbereich.

Highlights der Wohnung:
- Komplett modernisiert
- Modernes Badezimmer
- Helle und freundliche Räume
- Hochwertige Bodenbeläge
- Attraktive Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

***Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen***
OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Impressionen

























