



80797 München

Innenhofausrichtung am Bayernpark - Stilvoll sanierte Renditewohnung



385.000 €

Kaufpreis

31,8 m²

Wohnfläche

35,92 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31,8 m ²
Nutzfläche	35,92 m ²
Gesamtfläche	35,92 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.000 €
Hausgeld	380 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.10.2031
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	210.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1972
- Öl-Zentralheizung (Bj. 2017)
- Fischgrätparkettboden
- Fliesenboden im Badezimmer
- zum Wohnbereich offene Küche
- Bad mit bodengleicher Dusche
- Schrankbett für 2 Personen
- Sofa
- Essgruppe
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Spülmaschine
- Cerankochfeld
- Mikrowelle
- Kaffeepadmaschine
- Wasserkocher
- komplett mit Geschirr und Küchenutensilien
- Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Flachbildfernseher mit Kabel-TV
- inkl. Bettwäsche und Handtücher
- inkl. Bügelbrett, Bügeleisen
- Staubsauger
- WLAN Internet Flatrate (mit bis zu 100 Mbit/s)
- Dachterrasse mit Blick über die Dächer
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz



Beschreibung

Diese charmante und vollständig ausgestattete 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. und obersten Geschoss eines 1972 erbauten Mehrparteienhauses in einer der beliebtesten Lagen Münchens – Schwabing-West.

Die Wohnung umfasst ca. 32 m² Wohnfläche und bietet alles, was man für komfortables Wohnen auf kompaktem Raum benötigt – ideal für Kapitalanleger, Pendler oder zur Eigennutzung. Sie ist nach Osten hin in Richtung ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit hochwertigem Fischgrätparkettboden ausgestattet und clever eingerichtet: Ein integriertes Schrankbett für zwei Personen, Sofa, Essgruppe sowie ein Flachbildfernseher mit Kabelanschluss gehören ebenso zur Ausstattung wie diverse Haushaltsutensilien.

Die in den Wohnbereich integrierte, offen gestaltete Küche ist funktional geplant und mit allen wichtigen Küchenelementen wie Cerankochfeld, Spülmaschine und Kühlschrank mit Gefrierfach versehen.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, sowie Waschmaschine und Trockner – bequemer geht es kaum. Außerdem kann die Wohnung im Sommer durch die integrierte Klimaanlage angenehm kühl gehalten werden.

Ein echtes Highlight ist die Dachterrasse mit Blick in den Innenhof und über die Dächer Schwabings, die zum Verweilen einlädt – ob für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen gut befahrbaren Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Die Immobilie ist seit dem 01.03.2023 zu einer pauschalen Bruttowarmmiete von mtl. € 1.450,- vollständig möbliert vermietet. Die Mietkosten inkludieren die Nebenkosten sowie Strom und Internet. Zusätzlich ist der TG-Einzelstellplatz für weitere € 100,- monatlich vermietet.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:

€ 385.000,- (Wohnung) + € 15.000,- (Inventar) + € 25.000,- (Stellplatz) = € 425.000,-

Lage

Schwabing-West zählt zu den gefragtesten und lebendigsten Stadtteilen Münchens. Geprägt von charmanten Altbauten, großzügigen Grünflächen und einer hervorragenden Infrastruktur, verbindet dieser Stadtteil urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität.

Die zentrale Lage im Herzen der Landeshauptstadt ermöglicht kurze Wege in die Innenstadt sowie zu den Universitäten, Kliniken und wichtigen Wirtschaftszentren. Der nahegelegene Luitpoldpark, Bayernpark und der beliebte Englische Garten bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Nachmittage im Grünen.

Die Schleißheimerstraße, eine der bekanntesten Straßen Münchens, ist fußläufig erreichbar und bietet ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Auch kleinere Boutiquen, Wochenmärkte und lokale Dienstleister prägen das Straßenbild und schaffen ein lebendiges, zugleich angenehmes Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hier ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn-Stationen (U2, U3), Tramlinien sowie Busverbindungen garantieren eine schnelle und unkomplizierte



Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Schwabing-West bietet somit eine perfekte Kombination aus urbanem Flair, kulturellem Reichtum und ruhigem, grünem Wohnen, ein Standort, der sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern höchste Attraktivität genießt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 210.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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