



## 81547 München

# Exklusive Dachgeschosswohnung mit Gestaltungspotenzial und zwei Terrassen in Untergiesing-Harlaching



**1.040.000 €**

Kaufpreis

**121,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**126,5 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4,5**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Angelos Milinski

Tel.: 089 749830-19

[a.milinski@gerschlauer.de](mailto:a.milinski@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121,1 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	126,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10,8 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.040.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	532 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.10.2023
gültig bis	30.10.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1911
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	116.9

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr 1911  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1911
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Möglichkeit zur Umgestaltung, flexibler Grundriss
- Option zur Integration eines weiteren Zimmers
- Zwei Terrassen: eine am Wohnzimmer, eine am Schlafzimmer mit schönem Ausblick
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Unausgebaute Speicherfläche mit Potenzial zur Maisonettewohnung (zusätzliche Zimmer, Galerie, hohe Decken)
- Abstellraum
- Gäste-WC mit Fenster
- Badezimmer mit Fenster
- Einbauküche mit Fenster funktional ausgestattet
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gas-Zentralheizung für eine angenehme Wohnatmosphäre
- Moderates Hausgeld: 532 €



## Beschreibung

Diese beeindruckende Dachgeschosswohnung bietet auf 121,1 m<sup>2</sup> viel Platz für Ihr neues Zuhause und befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt fünf Etagen.

Die Wohnung besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der flexible Gestaltungsmöglichkeiten für modernes Wohnen bietet. Die aktuell vom Wohnbereich getrennte Küche kann problemlos zu einer offenen Wohnküche umgestaltet werden, wodurch ein lichtdurchflutetes, offenes Raumkonzept entsteht. Der gesamte Grundriss der Wohnung lässt sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen und bietet unter anderem die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer zu integrieren (siehe zweiter Grundriss).

Zwei Terrassen – eine vom Wohnzimmer aus zugänglich und eine weitere am Schlafzimmer – laden zum Entspannen ein und bieten einen schönen Ausblick, der den Wohnraum ins Freie erweitert. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden runden das stilvolle Wohnambiente ab und verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz.

Ein besonderes Highlight stellt der derzeit unausgebaute Speicher dar, der nach Erwerb von der Wohnungseigentümergeinschaft in die Einheit integriert werden kann. So ließe sich eine attraktive Maisonettewohnung mit zusätzlichen Zimmern, einer Galerie und beeindruckenden Deckenhöhen schaffen.

Ein praktischer Abstellraum und ein Gäste-WC mit Fenster sorgen für zusätzlichen Komfort. Ein eigener Kellerraum bietet weiteren Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, es nach Ihren persönlichen Vorstellungen individuell zu gestalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem besonders attraktiven Viertel Münchens, das durch eine charmante Wohnstraße mit historischen Gebäuden und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld.

Für den täglichen Verkehr bietet die Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Wettersteinplatz eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass das Stadtzentrum und weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind.

Naturliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten: Isar und Auermühlbach liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zu entspannenden Spaziergängen am Wasser ein. Der Perlacher Forst ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet ideale Bedingungen für ausgedehnte Wanderungen, Joggingrunden oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Kliniken – alles, was für einen komfortablen Alltag wichtig ist, ist schnell erreichbar.

Diese Lage verbindet urbanes Leben, Naturerlebnis und hervorragende Infrastruktur – ein perfekter Ort, um sich ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.



## Sonstige Angaben

Hinweis zum Speicherankauf und -ausbau:

Es besteht die Möglichkeit, den aktuell unausgebauten Speicher von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erwerben und in die Einheit zu integrieren. So könnte eine attraktive Maisonettewohnung mit zusätzlichen Zimmern, einer Galerie und beeindruckenden Raumhöhen entstehen.

Der Erwerb des Speichers ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Der Ankauf und Ausbau des Speichers muss noch mit allen Eigentümern der WEG abgestimmt werden. Ein Kaufpreis sowie die Zustimmung aller Eigentümer liegen derzeit noch nicht vor, da dieses Vorhaben bisher nicht angestoßen wurde.

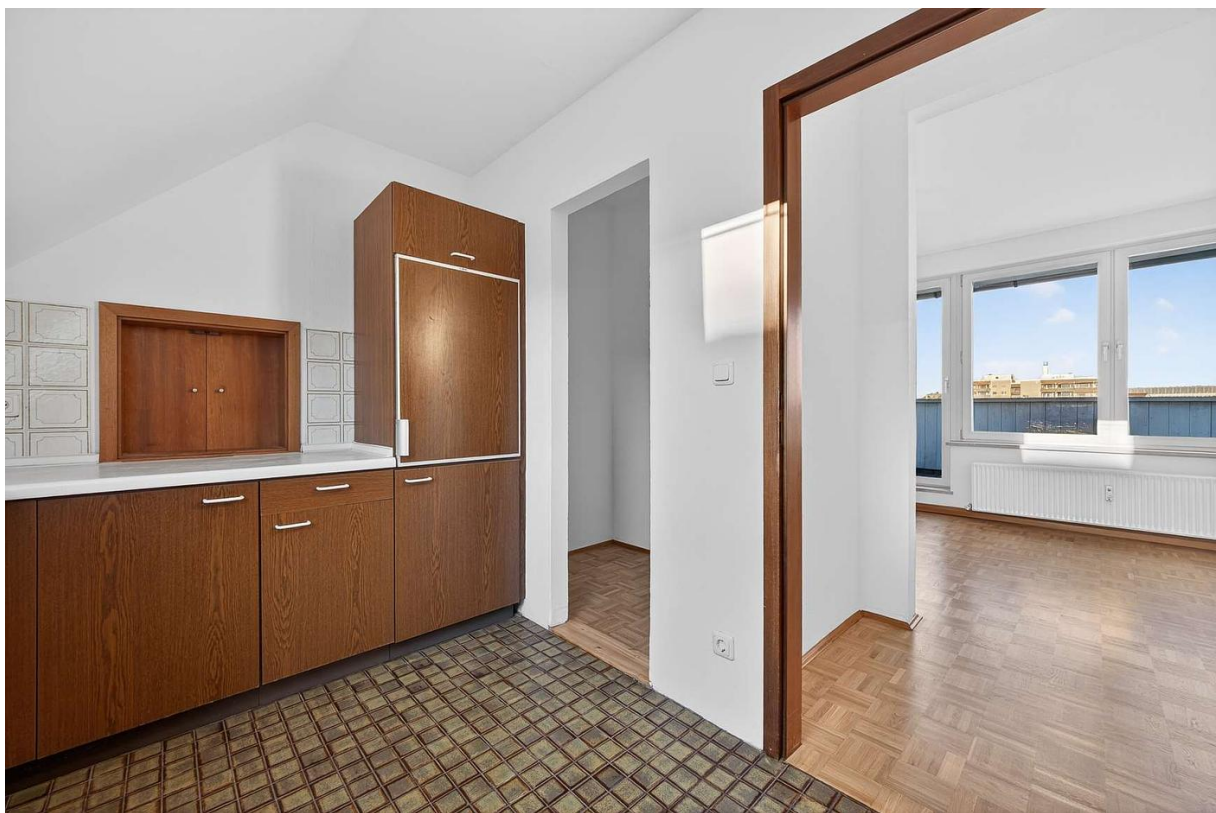
Bitte beachten Sie, dass die geplanten Baumaßnahmen größtenteils genehmigungspflichtig sind und bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden sollten.





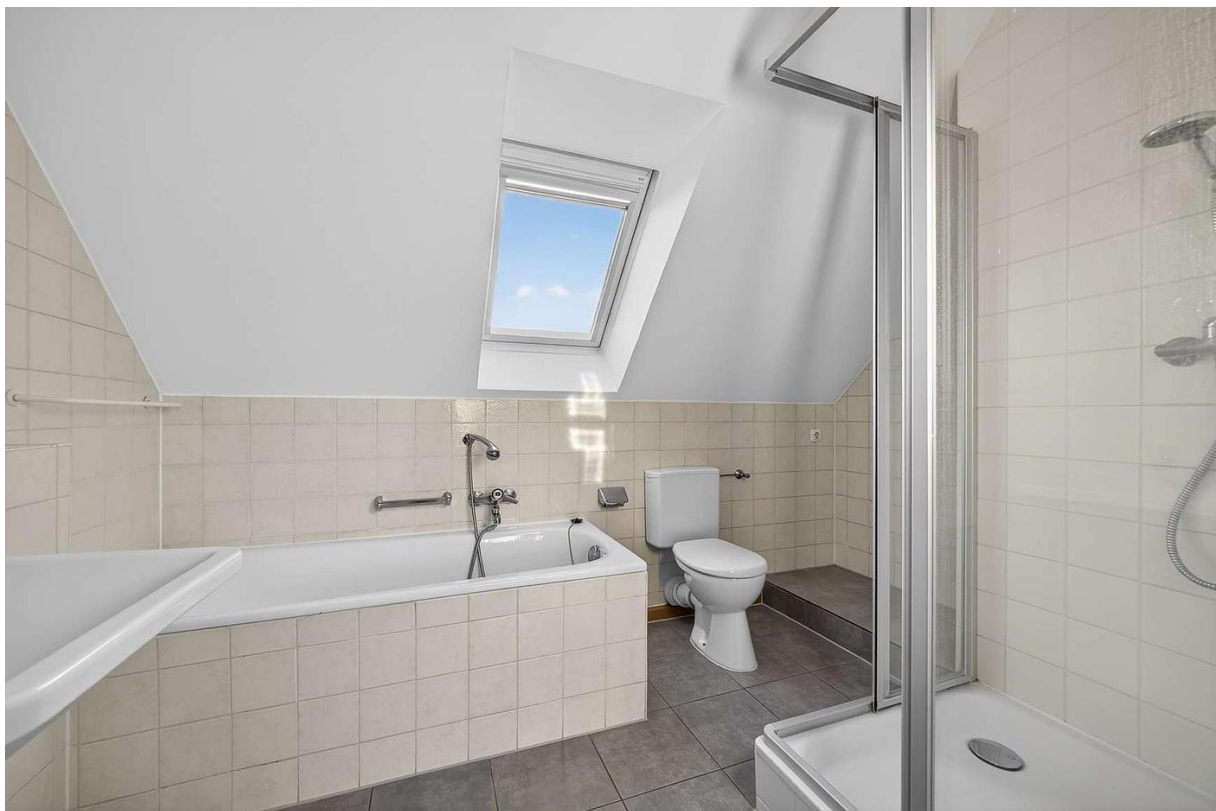
















**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

