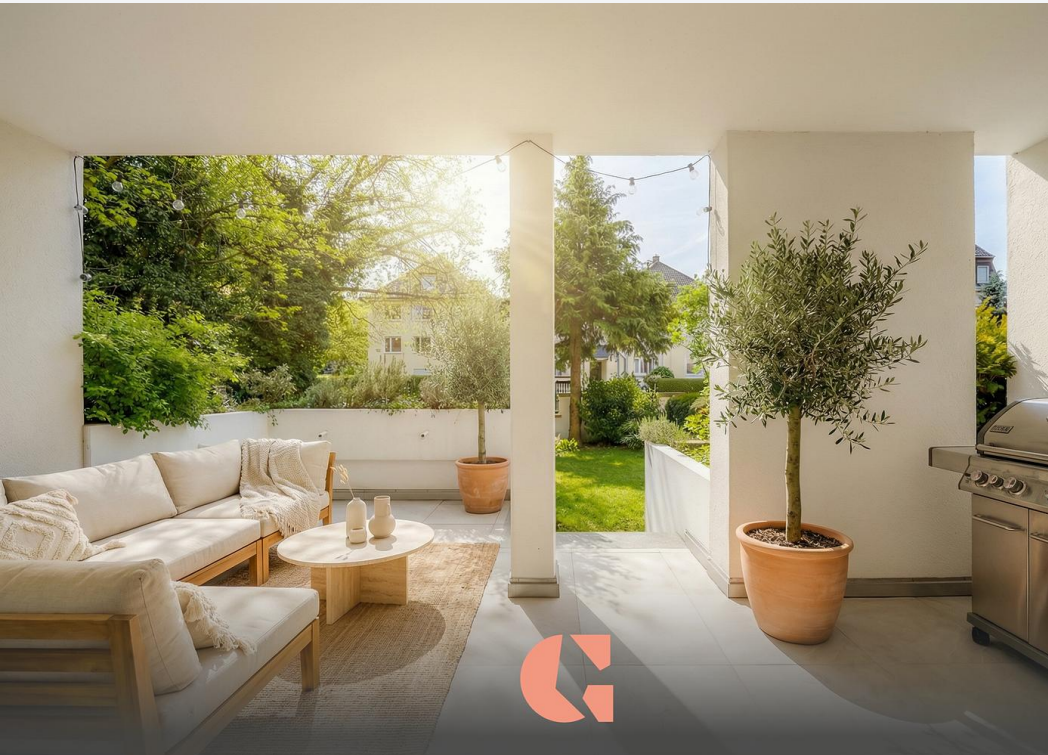




81675 München

Premium Lage: Möhlstraße - Alt-Bogenhausen - Garten-Highlight



1.025.000 €

Kaufpreis

58,63 m²

Wohnfläche

66,72 m²

Nutzfläche

1,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger

Tel.: 00491741953879

sebastian.krinninger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,63 m²
Nutzfläche	66,72 m²
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	58,6

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.025.000 €
Hausgeld	297 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	05.07.2028
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	155.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
--------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓
Pissoir	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- zweite Isarreihe in Alt-Bogenhausen
- nur 12 Wohneinheiten
- Hochparterre (1. Etage)
- ca. 57 m² Gartenanteil
- überdachte Terrasse
- Holzfenster mit Zweifachverglasung
- Deckenspots
- Videogegensprechanlage
- Induktionskochfeld (Miele), Kühlschrank (Siemens), Spülmaschine (Siemens)
- hochwertige Einbauküche mit indirekter, individuell einstellbare Beleuchtung
- Wohnbereich mit Terrassenzugang
- Badezimmer (Deckenhoch gefliest) mit hochwertigen Waschbecken, Unterbauschrank sowie Armaturen
- smartes Dusch-WC mit Zusatzfunktionen
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz á 45.000 EUR



Beschreibung

Dieses besondere Garten-Apartment befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1979, gelegen in einer der exklusivsten und renommiertesten Lagen Münchens.

Beim Betreten der Wohnung entfaltet sich eine besondere Atmosphäre von Eleganz und Großzügigkeit. In allen Räumen unterstreichen hochwertige Marmorfliessen und Deckenspots den eleganten Charakter und verleihen der Wohnung eine moderne Ausstrahlung. Elektrisch bedienbare Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort.

Vom großflächigem Eingangsbereich, welcher viel Platz für eine Garderobe oder zusätzlichen Stauraum bietet, gelangt man direkt in das Badezimmer. Dieses ist Deckenhoch gefliest und hochwertig ausgestattet. Ein Waschbecken mit passenden Unterbauschränken sowie stilvollen Armaturen sorgen für eine funktionale und ansprechende Gestaltung. Ein smartes Dusch-WC mit Zusatzfunktionen rundet das moderne Badkonzept ab und bietet ein besonders hygienisches sowie komfortables Erlebnis.

Über den weitläufigen Flur erreicht man die weiteren Räume, darunter die modern gestaltete Küche. Diese überzeugt nicht nur durch ihr ansprechendes Design, sondern auch durch ihre erstklassige Ausstattung. Ein Induktionskochfeld von Miele sowie ein Kühlschrank und eine Spülmaschine von Siemens stehen für zuverlässige Qualität und hohen Komfort im Alltag. Die individuell einstellbare Beleuchtung setzt elegante Akzente und sorgt für eine angenehme Lichtatmosphäre.

Die beeindruckende Fensterfront im Wohnbereich sorgt für ein lichterfüllten Wohnraum und bietet einen direkten, bequemen Zugang zur großzügigen Terrasse. Der private Garten lädt zum Verweilen ein und bietet viel Raum für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Die sehr gepflegte Wohnanlage verfügt zudem über einen Personenaufzug sowie ein Fahrradabteil und ein Kellerabteil. Abgerundet wird das Angebot mit einem Tiefgaragenstellplatz.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
€ 1.025.000,- (Wohnung) + € 45.000,- (Stellplatz) = € 1.070.000,-

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Münchens, im renommierten Stadtteil Bogenhausen, genauer in der Möhlstraße. Diese Adresse steht seit jeher für gehobenes Wohnen, stilvolle Architektur und ein erstklassiges Umfeld.

Bogenhausen vereint urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung prägen elegante Altbauten, gepflegte Grünanlagen und eine ruhige, repräsentative Nachbarschaft das Straßenbild. Die Nähe zur Isar sowie zu weitläufigen Parks und Erholungsflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und unterstreicht den besonderen Wohncharakter dieser Lage.

Zahlreiche exklusive Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Gastronomie, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger oder kurzer Entfernung. Auch renommierte Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und den Mittleren Ring sind optimal. Die Münchner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie kulturelle Highlights, Businessstandorte und der Englische Garten.



Diese Lage zählt zu den absoluten Top-Adressen der Landeshauptstadt und bietet eine seltene Kombination aus Ruhe, Exklusivität und urbaner Nähe.

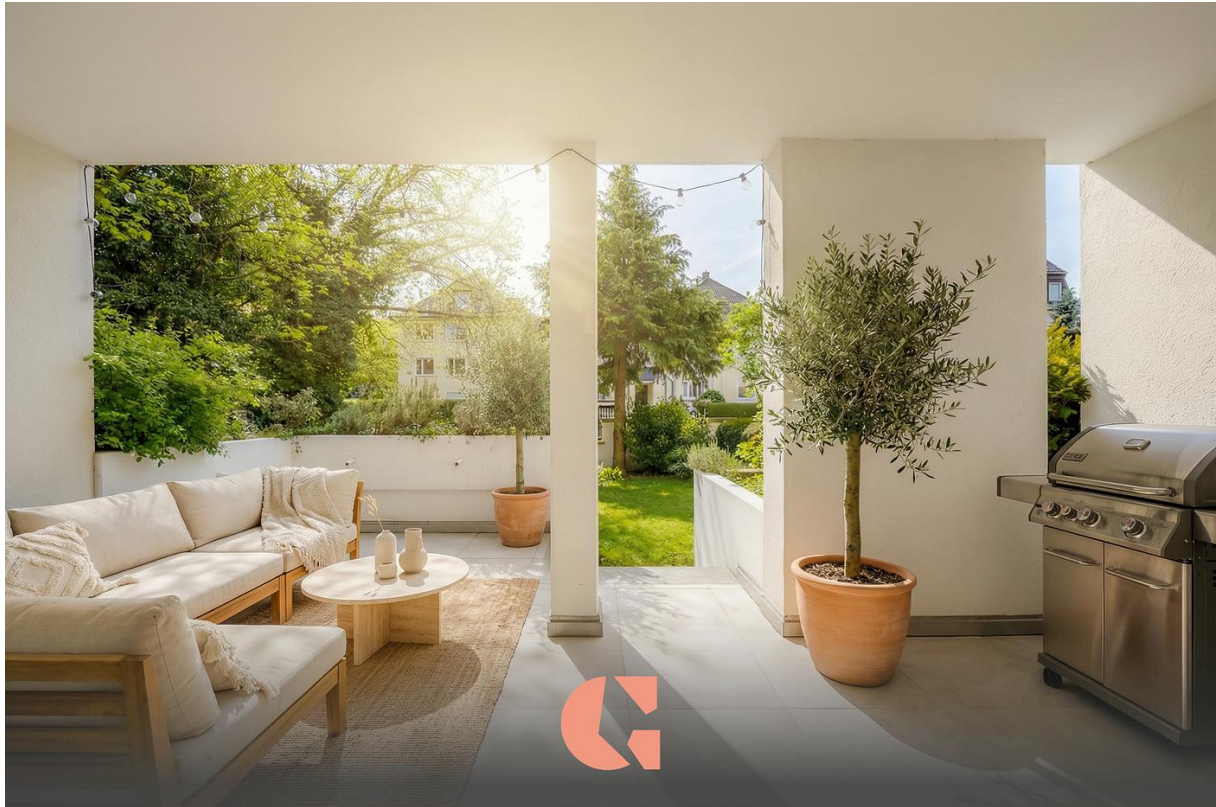
Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de