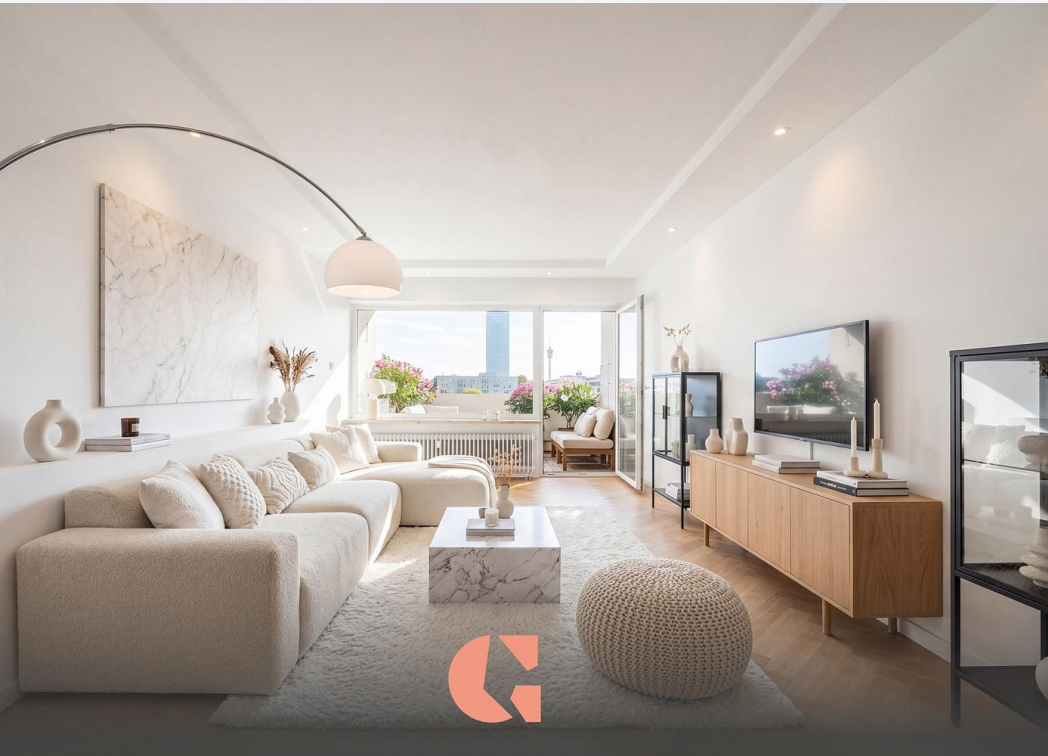




80992 München

Ca. 4 % Rendite möglich! Ihr Investment in U-Bahnnähe



398.000 €

Kaufpreis

72 m²

Wohnfläche

73,62 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger

Tel.: 00498966676890

sebastian.krinninger@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m ²
Nutzfläche	73,62 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	73
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	71,7

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Hausgeld	461 €
Aussen-Courtage	*3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.07.2028
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.00



Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Fahrstuhl

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

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 8. Obergeschoss -oberste Etage
- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Wohnfläche: ca. 72 m²
- Ostbalkon mit schönem Ausblick
- Personenaufzug
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Großzügige Diele
- Abstellkammer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenstellplatz à 28.000,- EUR



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung, helle Räume sowie ein angenehmes Wohngefühl, das Geborgenheit und Alltagstauglichkeit harmonisch miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten entsteht ein einladender erster Eindruck: Die großzügige Diele schafft einen offenen Empfangsbereich und verbindet die einzelnen Räume auf natürliche Weise miteinander. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt für angenehme Ordnung im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen dem Raum eine freundliche, warme Atmosphäre. Hier entsteht ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – ob entspannte Abende auf dem Sofa, gemeinsame Essen oder ruhige Stunden mit Blick nach draußen.

Der separate Küchenraum ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine optimal gestaltete Einbauküche. Durch seine praktische Lage bleibt er angenehm in den Wohnbereich integriert, ohne dabei an Eigenständigkeit zu verlieren.

Die beiden weiteren Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das größere Zimmer eignet sich ideal als ruhiges Schlafzimmer, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Dank der guten Raumaufteilung lassen sich beide Räume individuell und harmonisch gestalten.

Das Badezimmer präsentiert sich kompakt und funktional und ergänzt das stimmige Gesamtbild der Wohnung.

Diese Wohnung verbindet eine angenehme Raumaufteilung mit viel Tageslicht und einer wohnlichen Atmosphäre. Sie bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die ein Zuhause mit praktischem Komfort und gemütlichem Charakter suchen.

Gesamtpreis wie folgt:
€ 398.000,- (Wohnung) + € 28.000,- (Stellplatz) = € 426.000,-

Rendite möglich von ca. 4 % bei Möblierung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage im Münchner Westen, die sich durch ihre angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhigem Wohnumfeld auszeichnet. Gepflegte Wohnstraßen, zahlreiche Grünflächen sowie eine sehr gute Infrastruktur machen diesen Stadtteil besonders beliebt bei Familien, Berufstätigen und Kapitalanlegern.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bieten nahegelegene Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ein hohes Maß an Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Verschiedene U-Bahn-, S-Bahn- und Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Die wichtigen Verkehrsachsen und Autobahnen sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Parks und Grünanlagen in der Umgebung an. Das



nahegelegene Olympiagelände sowie weitläufige Spazier- und Radwege schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Insgesamt verbindet die Lage urbanen Komfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und zählt zu den gefragten Wohnadressen im Münchner Westen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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