



81543 München Untergiesing

Kompakte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in gefragter Lage Münchens



249.000 €

Kaufpreis

45,22 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	45,22 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	232 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.06.2028
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	153.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Osten ✓

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- 2 Balkone
- Hohe Deckenhöhen von 2,75m
- Renoviertes Badezimmer mit Dusche
- Kompakte Einbauküche
- durch die bereits von einem Architekten durchgeführte Wohnflächenberechnung können Sie von exakten m² Angaben ausgehen

u.v.m.



Beschreibung

Auf einem Erbpachtgrundstück gelegen, bietet sich hier die Gelegenheit, in einer der gefragtesten Lagen des Münchner Südens eine Eigentumswohnung zu erwerben.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, die ein gut organisiertes Zuhause mit kurzen Wegen und urbanem Lebensgefühl suchen.

Auch Kapitalanleger profitieren von der hohen Standortqualität, der stabilen Nachfrage und der soliden Vermietbarkeit im Münchner Süden.

Mit rund 45 m² Wohnfläche präsentiert sich die 2-Zimmer-Wohnung als klar strukturierte Einheit mit angenehmem Wohncharakter.

Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Zuhauses – durch die angenehme Deckenhöhe und die großen Fenster entsteht ein offenes, helles Raumgefühl. Von hier aus besteht Zugang zu einem der beiden Balkone, die dem Raum zusätzliches Tageslicht verleihen.

Das Schlafzimmer liegt direkt neben dem Wohnbereich und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkonzugang. So genießen beide Räume eine gleichmäßig helle Atmosphäre.

Die Küche ist funktional und modern gestaltet – kompakt, praktisch und optimal in die Wohnstruktur eingebunden.

Das modernisierte Badezimmer zeigt sich gepflegt und zeitgemäß, mit einer Gestaltung, die Schlichtheit und Qualität harmonisch verbindet.

Ein kleiner Flur mit Abstellmöglichkeit verbindet die Räume effizient und bietet zusätzlichen Stauraum – ein Plus im Alltag und in der Nutzung.

Der Erbpachtvertrag läuft noch bis zum 16.06.2066, der mtl. Erbpachtzins beläuft sich auf 171.40€

Wir freuen uns, diese besondere Wohnung in Untergiesing im Rahmen eines Besichtigungstermines persönlich vorstellen zu dürfen!

Lage

Die Thusneldastraße befindet sich im begehrten Münchner Süden, im charmanten Stadtteil Untergiesing-Harlaching – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier verbinden sich urbanes Leben, gewachsene Nachbarschaft und hohe Lebensqualität zu einem außergewöhnlich angenehmen Wohnumfeld.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und zentrale Anbindung. Die U-Bahn-Station Candidplatz (U1) sowie mehrere Buslinien sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen. Über den Mittleren Ring erreichen Sie zudem alle wichtigen Verkehrsachsen Münchens.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte, die dem Viertel seinen authentischen, lebendigen Charakter verleihen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Supermärkte, Apotheken und Bäckereien – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bietet der Münchner Süden nahezu perfekte Bedingungen: Die weitläufigen Isarauen laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein. Ebenso schnell erreichbar sind der idyllische Flaucher und der traditionsreiche Tierpark Hellabrunn, die zu den beliebtesten Naherholungszielen der Stadt zählen.

Die Thusneldastraße selbst ist eine ruhige, gepflegte Wohnstraße und angenehmer Nachbarschaft.



Sie bietet die ideale Kombination aus städtischer Nähe, grüner Umgebung und hoher Wohnqualität – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv ist.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH

Humboldtstr. 8
81543 München

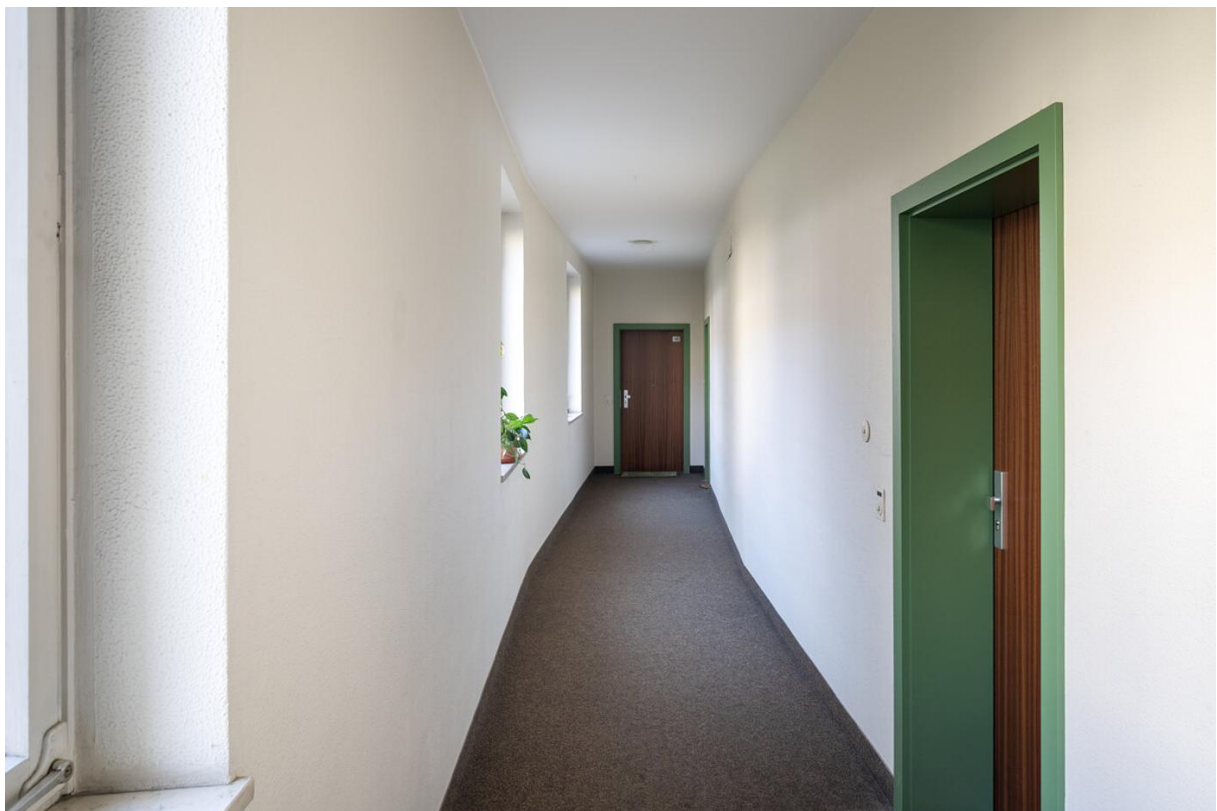
www.finestep.de



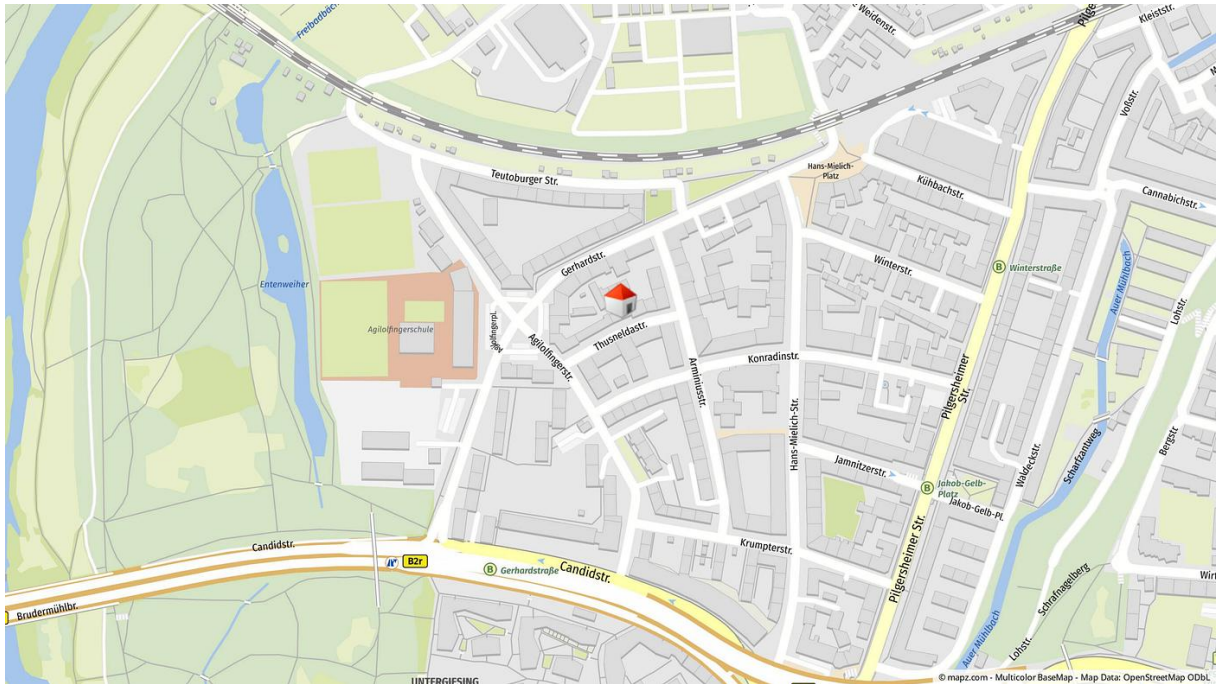


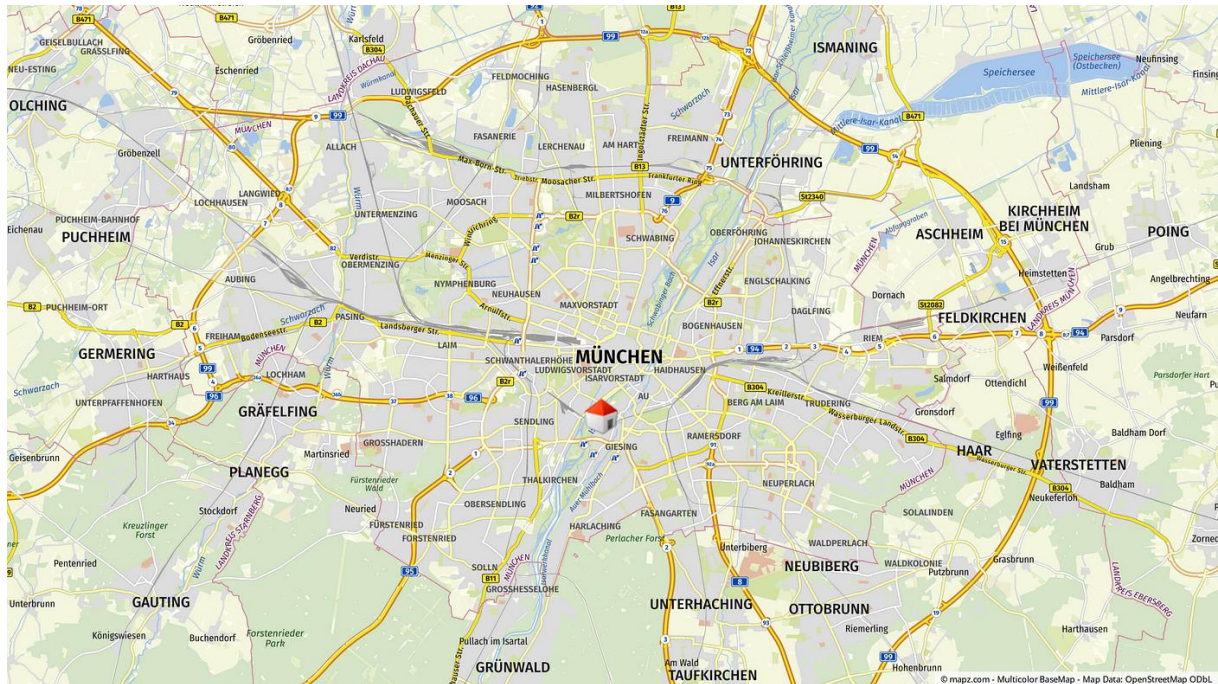














FINESTEP IMMOBILIEN

