



## 80469 München

# Exklusive 4,5-Zimmer-Familienwohnung mit zwei Bädern und zwei Loggien



**1.435.000 €**

Kaufpreis

**110,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	kurzfristig
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.435.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	447 €
provisionspflichtig	✗

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	07.07.2025
gültig bis	07.07.2035
Baujahr (Haus)	1972
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	70.2



## Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2026
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Hochwertig modernisierte Wohnungen
  - Zeitloses und stilvolles Wohnkonzept
  - Hochwertige Eichen-Landhausdielen
  - Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
  - Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
  - Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
  - Hochwertige hansgrohe-Armaturen
  - Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
  - Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
  - Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
  - Loggien bzw. großzügige Außenbereiche (je nach Grundriss)
  - Flexible Grundrissvarianten für individuelle Wohnkonzepte, Ausstattungs- und Änderungswünsche können tlw. noch berücksichtigt werden!
  - Praktischer Abstellraum
  - Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem, sanierte Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation
  - Erneuerte Fassadenelemente in pulverbeschichtetem Aluminium
  - Modernisierte Gemeinschaftsflächen
  - Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
  - Erneuerte Duplexparker und neue Tiefgaragenbeleuchtung
  - bequemer Lift
  - praktisches Kellerabteil
- Attraktive Kapitalanlage – bestens vermietbar in einzigartiger, unwiederbringlicher Lage
  - Nachhaltig investieren mit Wertsteigerungschancen!
  - sofort Steuern sparen dank Abschreibung des Erhaltungsaufwands
- keine zusätzliche Käuferprovision!
  - u.v.m.



## Beschreibung

Diese großzügig geplante Familienwohnung vereint modernes Wohnen, intelligente Raumaufteilung und hohen Alltagskomfort auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das durchdachte Wohnkonzept bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder modernes Wohnen mit Homeoffice.

Im Mittelpunkt der Wohnung steht die großzügige Wohnküche mit offenem Essbereich – ein kommunikativer Treffpunkt für Familie und Gäste. Der separate Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Loggia schafft zusätzlich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit und ein besonders wohnliches Ambiente.

Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für individuelles Leben. Besonders familienfreundlich zeigt sich die Wohnung durch zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC – eine seltene und äußerst komfortable Lösung für den Alltag.

Zwei Loggien erweitern den Wohnraum nach außen und sorgen für helle, freundliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum und eine klar strukturierte Diele mit optimaler Flächenaufteilung.

Highlights der Wohnung:

- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Wohnküche mit offenem Essbereich
- Separater Wohnbereich mit Zugang zur Loggia
- Drei flexibel nutzbare Schlafzimmer
- Zwei moderne Badezimmer
- Zusätzliches Gäste-WC
- Zwei sonnige Loggien
- Praktischer Abstellraum
- Familienfreundliche und durchdachte Raumaufteilung
- Hochwertiges Wohnambiente mit modernem Charakter

Diese besondere Wohnung verbindet stilvolles Design, Funktionalität und familienfreundlichen Komfort auf höchstem Niveau.

\*\*\*Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen\*\*\*

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Lage

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars - hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist - all das ist echte Lebensqualität!

Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.



Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

## Sonstige Angaben

\*\*\*Besichtigen Sie unsere Musterwohnungen\*\*\*

OPEN HOUSE-Besichtigung vor Ort immer samstags, 14-17 Uhr in der Isartalstraße 45a.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.





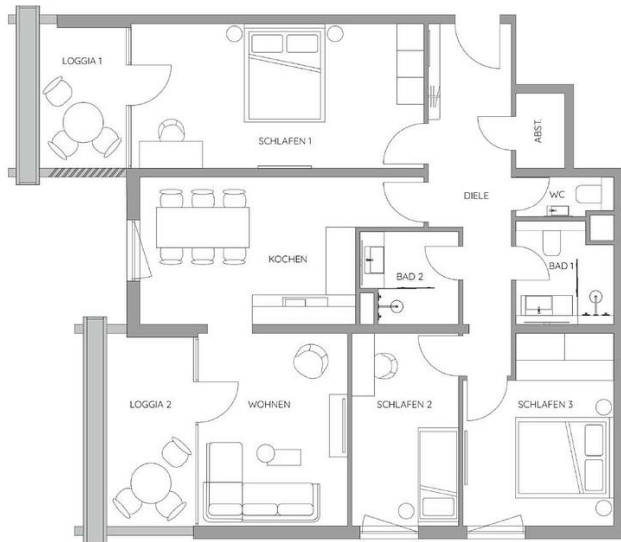












**WOHNUNGSTYP C**  
**4,5 ZIMMER**

Plus 1 Zimmer Plus 1 Bad

Gesamtfläche (110,40 qm)

- Diele: 12,30 qm
- Bad 1: 4,80 qm
- Bad 2: 4,40 qm
- WC: 2,00 qm
- Abstellraum: 1,90 qm
- Schlafen 1: 21,20 qm
- Schlafen 2: 10,40 qm
- Schlafen 3: 13,40 qm
- Wohnen: 14,50 qm
- Kochen: 17,90 qm
- Loggia 1: 3,30 qm
- Loggia 2: 4,30 qm

Die Angaben zu Ausstattung und Beschreibungen betreffen den aktuellen Planungsstand oder Muster (Einfachschritte, Garderobe, Betten, Waschmaschinen, Vorräte und sonstige Einrichtungsgegenstände etc.) und Sanitär-/Fußbodenbeläge gehören nicht zum Kaufumfang – es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt. Maßgeblich für Angaben zur Ausstattung und Objektbeschreibung ist die Baubeschreibung. Im Zuge der späteren Ausführung können sich Änderungen ergeben.

