

**80805 München****9.12. BESICHTIGUNG: Per Angebot - Schwabing,  
geniales Apartment mit Panoramablick (Erbbaurecht).****320.000 €**

Kaufpreis

**38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



Feldmann Immobilien

Verkauf | Vermietung | Management

**Ihr Ansprechpartner****Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	38 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	320.000 €
Hausgeld	338 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	21.01.2019
gültig bis	20.01.2029
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	115.6
Primär-Energieträger	KWK

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	1.1.26
denkmalgeschützt	✓

**Zustand**

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2015
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bad

Dusche



### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Laminat



### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### WOHNUNG

- Geräumiger Wohnraum
- Raumbreite Fensterfront
- Abgetrennte Schlafnische, mit Schiebetür
- Modernisiertes Bad mit Dusche, großformatige Wand- und Bodenfliesen
- Kleine Single-Einbauküche, mit 2er-Glaskeramik-Kochfeld, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine; Kühl-Gefrier-Kombi separat
- Große Loggia in Südausrichtung
- Moderner Bodenbelag in Holzoptik, mit weißen Fußleisten
- Eigenes kleines Kellerabteil
- Mobiliar auf Wunsch verfügbar

### HAUS

- Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude mit einzigartigem Flair
- Außenbereich parkähnlich angelegt
- Haus und Gemeinschaftsflächen wirken gepflegt
- 2 Aufzüge
- Müllschlucker, Waschraum, Fahrradabstellmöglichkeiten

### WEITERE INFORMATIONEN

- Hausgeld ca. € 338 monatlich
- Erbbaurechtsvertrag bis 31.12.2070, Erbbauzins ca. € 185 monatlich



## Beschreibung

BESICHTIGEN Sie am Dienstag 9.12.2025 von 17:30 bis 18:30 Uhr!

Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, in diesem besonderen Gebäude mit Kultstatus ein solches Apartment erwerben zu können. Mitten im ewig jungen Schwabing, hell und mit phantastischem Panoramablick bis zu den Alpen. Bezugfrei zum 1.1.26! Und Ihr Angebot zählt!

Informationen zum Verkauf per Angebot:

- Der Kaufpreis von € 320.000 stellt das Mindestgebot dar. Kaufpreisangebote darunter sind ungültig.
- Ein Angebot kann erst nach Besichtigung der Immobilie abgegeben werden.
- Die letztendliche Entscheidung über den Verkauf der Immobilie trifft immer der Eigentümer. Neben der Höhe eines Angebots ist auch die Sicherheit der Finanzierung von Bedeutung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> und einem optimal genutzten Grundriss bietet diese schöne 1- bzw. 1,5-Zimmer-Wohnung alles für den modernen Single-Haushalt - ideal für Studium oder Business! Dabei überzeugen die Räumlichkeiten auf den ersten Blick durch eine stilische und luftige Atmosphäre.

Herrlich: Durch die raumbreite, bodentiefe Fensterfront Richtung Süden und die Lage im 7. Obergeschoß wirkt das Apartment wunderbar hell. Und die Aussicht von der geschützten Loggia ist einfach grandios: mit einem Panoramablick über München, bis zu den Türmen der Frauenkirche - und bei klarer Sicht mit der Silhouette der Alpen am Horizont!

Ideal: Der lichtdurchflutete Wohnraum ist großzügig geschnitten und lässt sich sehr gut einrichten - wie man an der aktuellen Einrichtung und den Visualisierungen sieht. Es ist Platz genug für ein kuschlige Sofaercke, einen separaten Essplatz und ein Homeoffice mit Schreibtisch. Um den großen Raum noch angenehmer zu gestalten, wurde eine Schlafnische mit Bett und Kleiderschrank durch Wände und eine Schiebetür abgetrennt. Übrigens wurde die gesamte Wohnung ca. 2015 modernisiert. So auch das Bad, das sich mit Dusche und großformatigen hellen Fliesen ansprechend präsentiert.

Praktisch: Die kleine Küche ist voll ausgestattet, inkl. 2er-Kochfeld, Dunstabzug und Geschirrspülmaschine. Eine ergänzende Kühl-Gefrierkombination passt perfekt in eine Nische in der Diele. Die Diele bietet zudem Platz für Garderobe und einen Schrank.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil. Und noch ein paar Worte zum Haus an sich: Die Gemeinschaftsflächen und der parkähnliche Außenbereich wirken gut gepflegt. Das prägnante Gebäude aus den 70er Jahren zählt zu den ausgewählten Immobilien Münchens mit echtem Kultstatus und wurde 2018 unter Denkmalschutz gestellt. Zudem besteht hier ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Restlaufzeit von rund 45 Jahren, d. h. bis 31.12.2070. Der Erbbauzins beträgt ca. € 185 und das Hausgeld ca. 338 € monatlich.

Für weitere Informationen zu diesem besonderen Objekt stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

## Lage

Einmal Schwabing, immer Schwabing. Der wohl bekannteste Stadtteil Münchens war, ist und bleibt einfach eines der begehrtesten Viertel der Stadt. Denn Schwabing vereint auf geradezu einzigartige Weise eine historisch geprägte und zugleich sehr lebendige junge Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.



Das angebotene Apartment befindet sich im nördlichen Teil Schwabings, aber noch innerhalb des Mittleren Rings, genauer gesagt in unmittelbarer Nähe zum historischen Ungererbad. Von hier aus sind es nur wenige Minuten Fußweg zum berühmten und beliebten Englischen Garten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Supermarkt etc. befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, ebenso wie eine Vielfalt an Cafés und Restaurants. Die Lage zeichnet sich zudem durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. In nur 2 bis 3 Gehminuten erreichen Sie die nächste U-Bahn-Station der Linie U6.

Besonders attraktiv ist dieser Standort für Studenten, da die großen Bildungseinrichtungen der Stadt wie die Ludwig-Maximilians-Universität (LMU), die Technische Universität München (TUM) und die Hochschule München innerhalb von 10 bis 20 Minuten erreichbar sind. Sogar zum TUM Standort Garching besteht über die U-Bahn U6 eine direkte Verbindung!

Ebenso ideal eignet sich die Lage für ein Businessapartment: Der Münchner Hauptbahnhof ist etwa 15 Minuten entfernt, den Mittleren Ring erreicht man in nur 2 und die Autobahn A9 in nur 3 Minuten Fahrzeit. Genial: Zum Flughafen München sind es kaum mehr als 20 Minuten und zwar entweder mit dem Auto oder mit dem Aiport Bus, der ca. 250 m entfernt hält!

## Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Dabei können Bilder/Fotos mit KI bearbeitet sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2025 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.

















