

Exposé

Wohnung in München

Helle Stadtwohnung mit Balkon – für WG vermietet / nachhaltige Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-282980

Wohnung

Verkauf: **519.000 €**

Telefon: 0176 87899555

Boschetsrieder Str. 63
81379 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	renoviert
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	14.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	385 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer stilvoll modernisierten 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Münchner Stadtteil Thalkirchen!

Diese zeitlose Immobilie aus den 1990er Jahren befindet sich im 2. Obergeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Licht und urbaner Lebensqualität.

Bereits beim Betreten spürt man das angenehme Wohnambiente: große bodentiefe Fensterfronten im Wohnzimmer schaffen eine beeindruckend helle Atmosphäre und verleihen der Wohnung ein offenes, freundliches Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist das vollständig neu sanierte Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen und moderner Ausstattung nicht nur optisch begeistert, sondern auch maximalen Komfort bietet.

Auch das Umfeld spricht für sich: Die ruhige und dennoch zentrale Wohnanlage punktet mit bester Infrastruktur. In nur ca. 5 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn, wodurch die Münchner Innenstadt schnell und bequem angebunden ist.

Ein Personenaufzug bringt Sie komfortabel vom zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz direkt bis vor Ihre Wohnungstür. Zusätzlich steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.780 EUR, was sie für Kapitalanleger äußerst attraktiv macht.

Ausstattung

Großzügige bodentiefe Glasfronten im Wohnzimmer

Für ein außergewöhnlich helles Wohnambiente mit viel Tageslicht und einem offenen Raumgefühl.

Sonniger Balkon mit Zugang vom Wohn- oder Schlafzimmer

Ideal für entspannte Stunden im Freien – flexibel nutzbar und harmonisch in das Wohnkonzept integriert.

Gas-Zentralheizung mit klassischen Heizkörpern

Effiziente und bewährte Heiztechnik mit zuverlässiger Wärmeversorgung.

Laminatboden in hochwertiger Parkettoptik

Pflegeleicht, robust und optisch ansprechend – verbindet Ästhetik mit Alltagstauglichkeit.

Modernes Duschbad mit WC

Funktional und zeitgemäß gestaltet – klar strukturiert und komfortabel nutzbar.

Offen integrierte Einbauküche

Harmonisch in den Wohnbereich eingebunden – ideal für kommunikatives Wohnen und eine optimale Raumnutzung.

Personenaufzug mit direktem Zugang zur Tiefgarage

Komfortables Erreichen der Wohnung – barrierearm und alltagserleichternd.

Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Geschütztes Parken im Haus – besonders in München ein erheblicher Standort- und Wertvorteil.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lage – Urban angebunden, grün eingebettet

Die Boschetsriederstraße zählt zu den gefragtesten Wohnadressen im Münchner Süden – und vereint auf besondere Weise urbane Dynamik mit wohltuender Ruhe.

Ein zentrales Qualitätsmerkmal dieser Lage ist der geschützte, grün gestaltete Innenhof, der den Bewohnern eine private Rückzugsoase bietet. Hier entsteht ein Wohngefühl, das in München selten geworden ist: entspannt, ruhig und dennoch mitten im Geschehen.

Exzellente Verkehrsanbindung

Die U-Bahn- und S-Bahn-Stationen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle, direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie in das gesamte Stadtgebiet. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer optimalen Anbindung an den Mittleren Ring und die umliegenden Autobahnen.

Beste Infrastruktur im direkten Umfeld

Die Nahversorgung ist komfortabel und vielseitig:

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird das Angebot durch eine attraktive Auswahl an Restaurants, Cafés und lokalen Märkten, die das Viertel lebendig und authentisch machen.

Lebensqualität für alle Generationen

Die Kombination aus grünen Rückzugsflächen, gewachsener Nachbarschaft und urbaner Infrastruktur macht die Boschetsriederstraße zu einem erstklassigen Wohnstandort für alle Altersgruppen – ob Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Außensicht



Küchenbereich / EINGANG



Hochwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Balkon



Duschbad 1

Exposé - Galerie

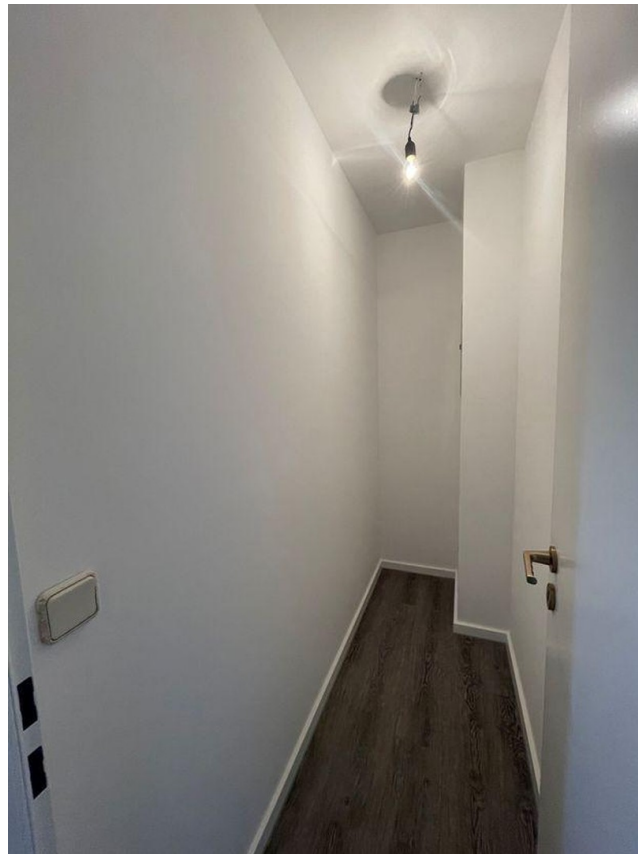


Duschbad 2

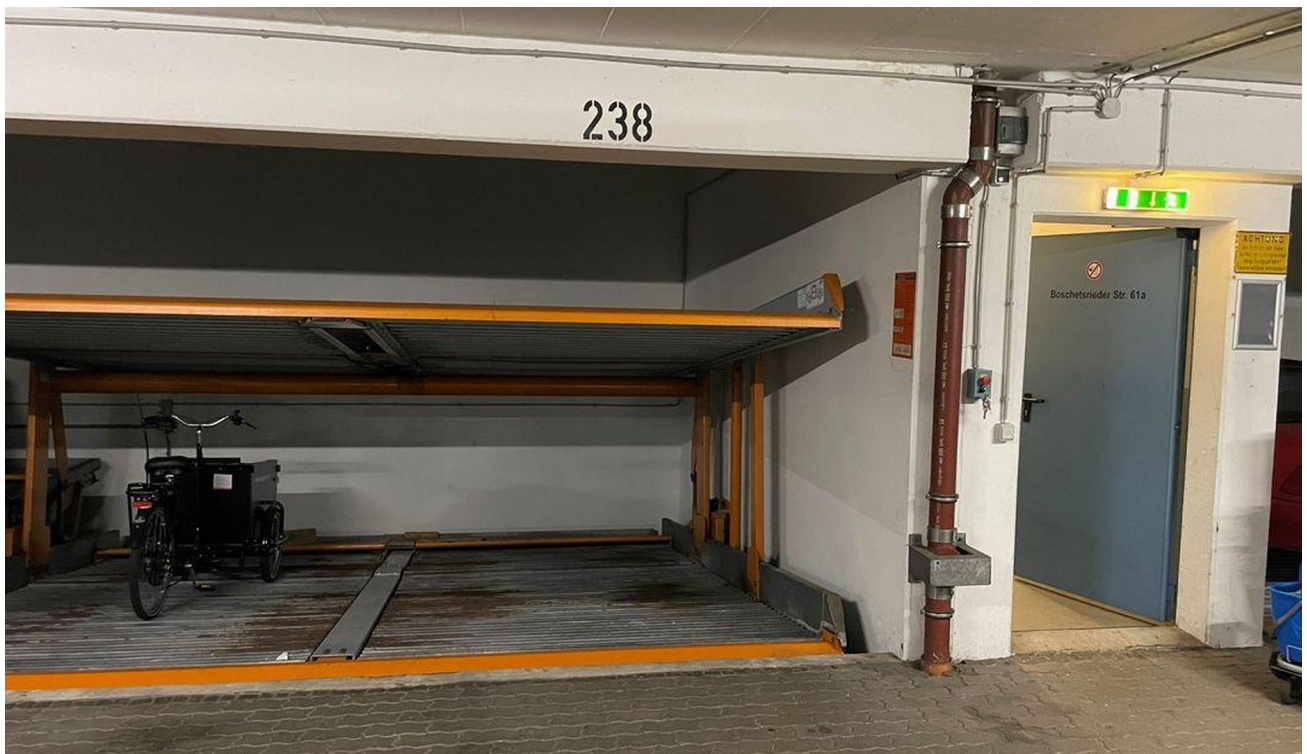


Duschbad 3

Exposé - Galerie

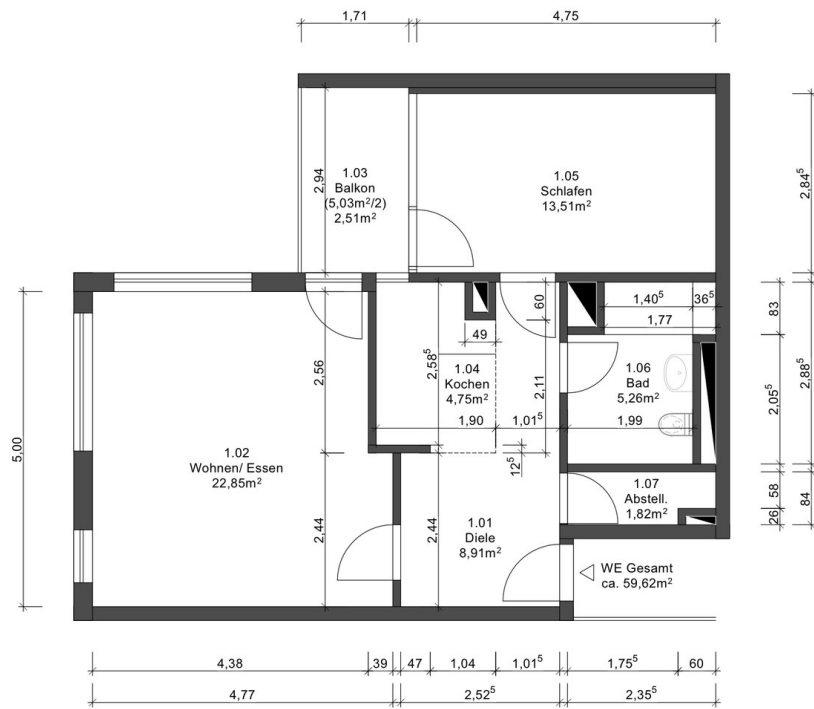


Abstellraum



DUPLEX Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

BAUVORHABEN: Boschetsrieder Str. 63,

17.10.2023

Bauherr: IBV Immobilien- und Beteiligungsverwaltung GmbH, Architekten: Baumgart + Veit Architekten

Grundriss 2-Zimmerwohnung, o.M.

