

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Seltene 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse u. EBK - TOP Innenstadtlage



Objekt-Nr. **OM-361728**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **599.500 €**

80339 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,99 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	286 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Münchens! Diese charmante 2-Zimmer Wohnung wurde im Jahr 2007 erbaut und bietet Ihnen Komfort, Stil und eine erstklassige Lage direkt im Zentrum in der Nähe der Hackerbrücke.

Die Hacker Höfe:

Das bedeutet gemütliches Wohnen inmitten begrünter Innenhöfe im Zentrum der Stadt. Im Jahr 2007 wurde in TOP Lage der Münchener City ein besonders hochwertiges Wohnensemble geschaffen. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Bodentiefe Fenster, modernes weißes Badezimmer, überzeugend heller Grundriss und eine besonders hochwertige Bauausführung zeichnen dieses Objekt aus.

Zu dieser Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die vorhandene Einbauküche inkl. Geschirrspüler ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung liegt in absoluter TOP Innenstadtlage. Die große Terrasse ist von beiden Zimmer aus begehbar. Die Wohnung ist trotz der Innenstadtlage absolut ruhig gelegen, eingebettet zwischen den Häusern.

## Ausstattung

Das geräumige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende.

Das Schlafzimmer lädt mit seiner behaglichen Atmosphäre zum Entspannen ein.

Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Fußbodenheizung und einem Handtuchheizkörper für zusätzlichen Komfort.

Die großzügige Terrasse bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien mit einem kleinen Garten.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Die Wohnung hat einen barrierefreien Zugang.

Das Kellerabteil ist mit einem Aufzug ebenfalls barrierefrei erreichbar.

Besonderheiten:

Diese Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre erstklassige Lage auf der Schwanthalerhöhe. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Wärme. Diese Immobilie eignet sich sowohl als gemütliches Eigenheim als auch als lukrative Investition in einer der attraktivsten Gegenden Münchens.

Die hohe Wohnqualität spiegelt sich schon beim Spaziergang über die Innenhöfen wieder. Die ca. 2,50 m Raumhöhe, bodentiefe Fenster, Parkettboden und die Fußbodenheizung (jedes Zimmer einzeln regelbar) vereinen mit dem modernen und schönen Grundriss ein geschmackvolles und sehr helles Wohnambiente. Das moderne weiß geflieste Badezimmer mit Badewanne und hochwertigen dunklen Bodenfliesen verfügt über einen Waschmaschinenanschluss sowie einen elektrischen Handtuchheizkörper, der zusätzlich für ein angenehmes Klima sorgt.

Von allen bodentiefen Fenstern haben Sie Zugang zur schönen großen Terrasse mit Garten.

Highlights zusammengefasst:

- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (jedes Zimmer separat regulierbar)

- voll gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper (elektrisch)
- bodentiefe Kunststoff-Fenster
- große Terrasse mit privaten Garten und grün mitten in München!
- Außenrollos an allen Fenstern
- eigenes Kellerabteil
- Stufenloser Zugang

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Der abgebildete Grundriss wurde beim Bau in einer Sache geändert. Die Küche ist nicht vom Flur aus begehbar, sondern vom Wohnzimmer mit einer platzsparenden Schiebetür. (siehe Bilder)

Die Wohnung ist aktuell NICHT vermietet.

Deswegen ist Sie sowohl für Eigennutzung wie auch zur weiteren Vermietung optimal.

Bitte nur seriöse und ernstgemeinte Anfragen

Keine Makler!

## Lage

Die Wohnung in den "Hacker Höfen" liegt im ruhigen Innenhof mit absoluter TOP Lage inmitten der Landeshauptstadt München unweit der Theresienwiese, des Mittleren Rings sowie der Hacker- und Donnersberger Brücke.

Der Stadtteil "Schwanthalerhöhe" hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Vierteln in München entwickelt. Nicht nur die Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten und Banken sondern auch die ideale Infrastruktur werden von den Bewohnern der "Hacker Höfe" geliebt.

Die fußläufige Nähe zur S-Bahn-Stationen "Hackerbrücke und "Donnersbergerbrücke" sowie die U-Bahn-Station "Schwanthalerhöhe" und den zwei Tram-Linien (18 und 19) bieten flexible und schnelle Anbindung an den örtlichen Nahverkehr.

Auch für Pendler ist der nahe gelegene Hauptbahnhof in wenigen Minuten gut zu erreichen. Über den Mittleren Ring erreicht man bequem und schnell alle Autobahnen.

Es besteht optimale Verkehrsanbindung.

Viele Restaurants und Bars prägen das direkte Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur - 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad - 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer - 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer - 2

# Exposé - Galerie



Küche

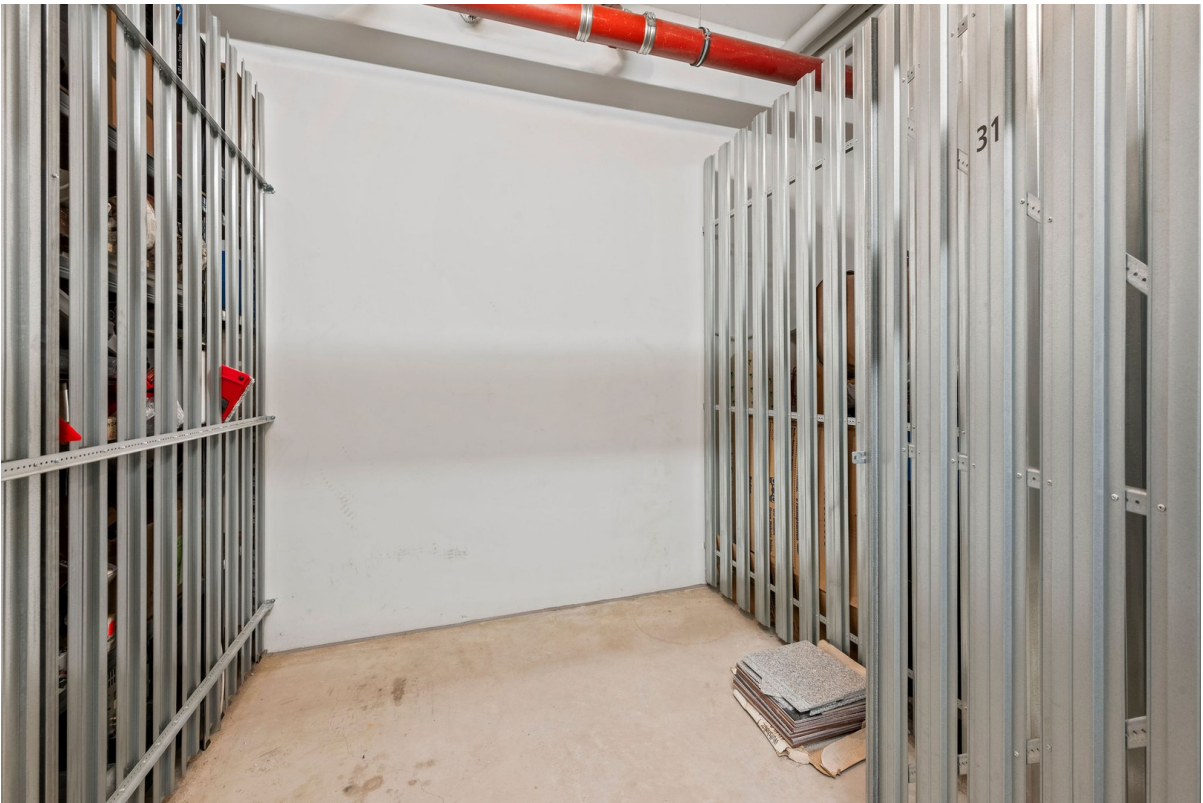


Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse - 2



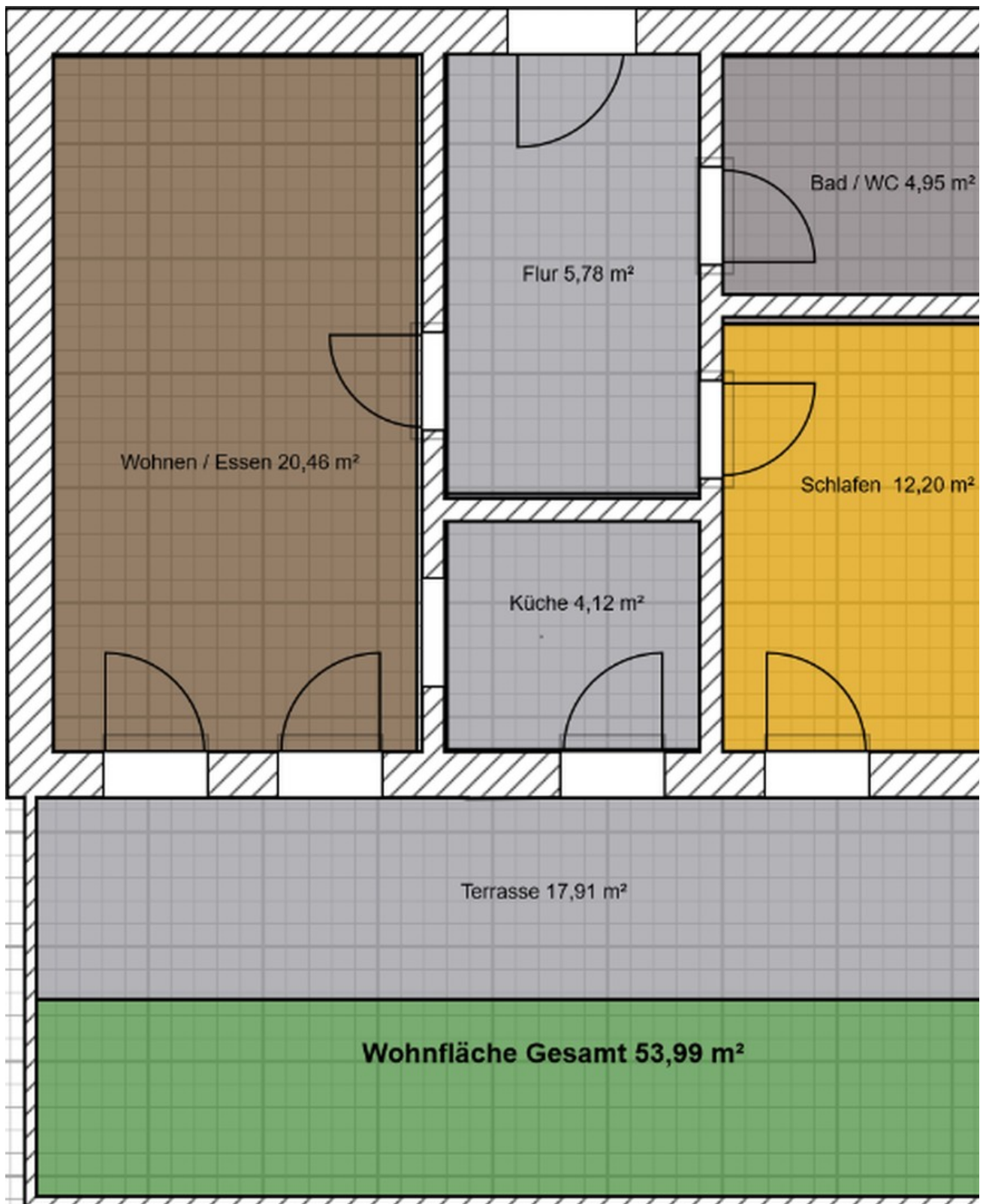
Keller

# Exposé - Galerie



Fahrradstellplatz

# Exposé - Grundrisse



geänderter Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Original Grundriss