

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in München

**Ankommen & wohlfühlen: Kernsanierter 2-Zimmer-  
Wohnung im grünen Forstenried**



Objekt-Nr. OM-408709

### Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Schmitt

Mühlthaler Straße 98  
81475 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1980	Hausgeld mtl.	371 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,04 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese soeben kernsanierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in München Fürstenried präsentiert sich als idealer Rückzugsort für erholungssuchende Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1980 und ist ab sofort verfügbar.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon. Dieser lädt zu einem gemütlichen Abendessen und Sundowner ein. Die separate Küche ist ein helles Raumwunder für entspanntes Kochen. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ruheoase oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

Zudem verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit abgetrennten Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer mit Tageslicht. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unsere Wohnung persönlich vorzustellen!

## Ausstattung

Neue Elektrounterverteilung und komplett erneuerte Elektroinstallation

Neue Leitungen für Heizung und Warm-/Kaltwasser

Vollständige Modernisierung der Wohnung

Hochwertiger Parkett-Boden

Hochwertige Materialien und zeitgemäße technische Standards

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Der Stadtteil München-Fürstenried im südwestlichen Teil der Landeshauptstadt zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen, da er eine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung bietet. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die eine hohe Lebensqualität

gewährleisten.

Fürstenried verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Mit den U-Bahnhöfen Fürstenried West und Basler Straße ist die Münchener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Anbindung an den Mittleren Ring sowie die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist

optimal, was Fürstenried besonders für Pendler attraktiv macht.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants sichergestellt. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil sehr familienfreundlich. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Forstenrieder Park, einem großen Wald- und Erholungsgebiet, das vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänger,

Radfahrer und Naturfreunde.

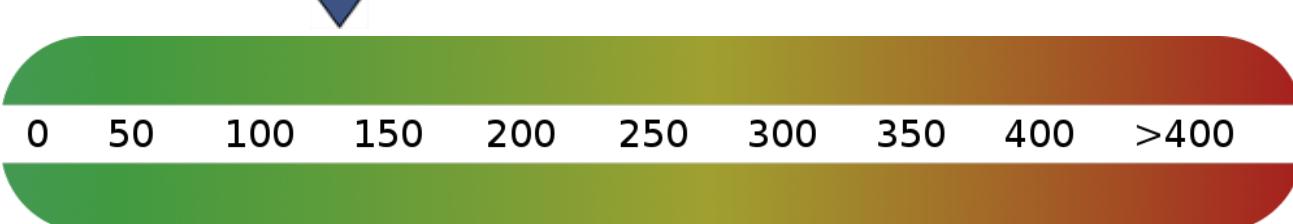
Insgesamt zeichnet sich München-Fürstenried durch eine ruhige, grüne und zugleich bestens angebundene Wohnlage aus, die sowohl Familien als auch Berufstätige und Senioren anspricht.

**Infrastruktur:**

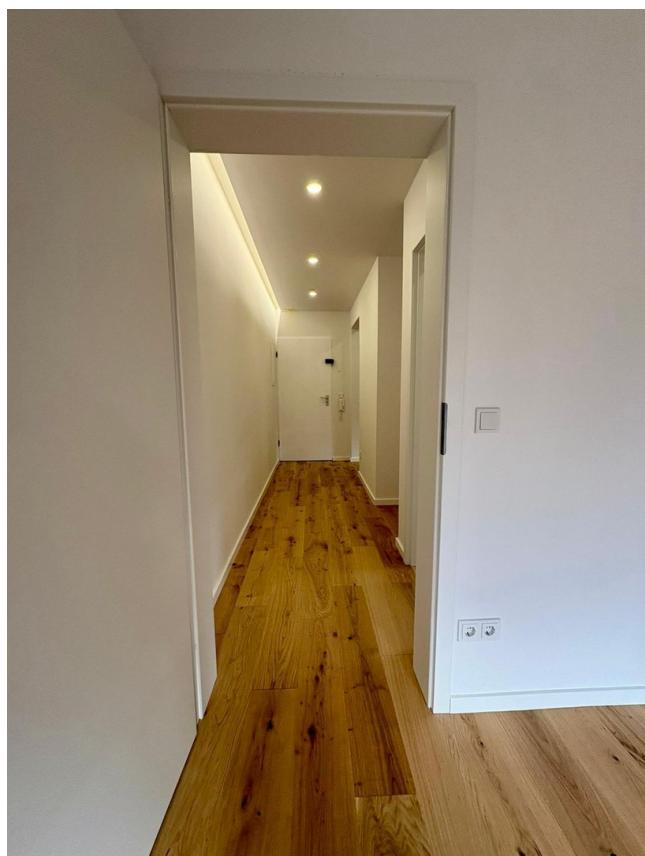
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Flurbeleuchtung

# Exposé - Galerie



Flur in Richtung Wohnzimmer



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Nische

# Exposé - Galerie



Gemütliches Schlafzimmer



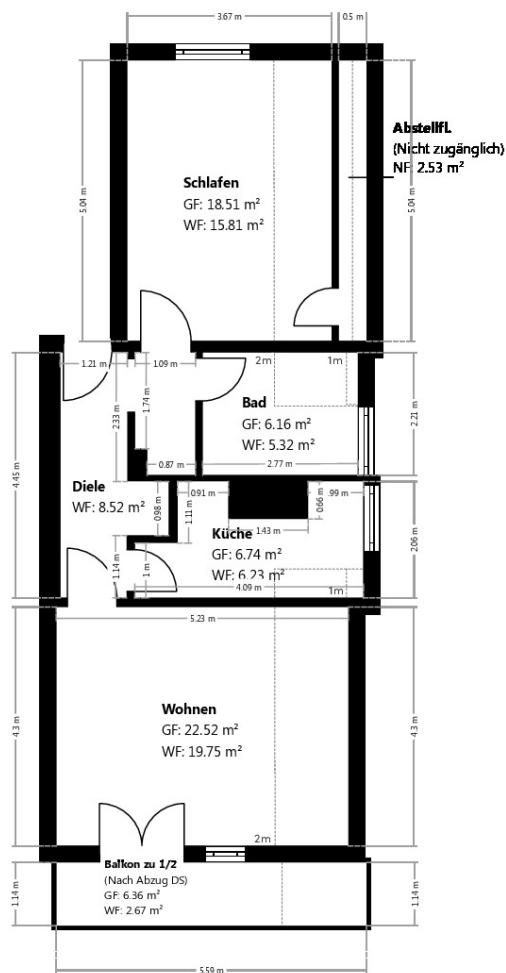
Dusche

# Exposé - Grundrisse

▼ Mühlthaler Straße 98, 81475 München  
Dachgeschoss



**SKP**  
IMMOBILIEN GMBH



[www.Immobilienskp.de](http://www.Immobilienskp.de)

Hinweis:

Die Türöffnungen im Gebäude sind fiktiv, da bei zum Zeitpunkt Vermessung noch keine Türen eingebaut waren. Eine baurechtliche Prüfung hinsichtlich vorhandener Baugenehmigung o.Ä. wird von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt. Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt.

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Ein Zuhause mit Herz: Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung

H  
S  
O  
X  
E

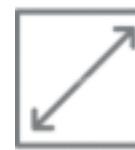
Mühlthaler Straße 98  
81475 München



## Provisionsfrei

- Ruhig und stadtnah
- Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Ideale Anbindung zur ÖPNV und Autobahn

# WICHTIGES AUF EINEN BLICK

	PROVISION	<b>KEINE</b>
	<b>IMMOBILIENART</b> DACHGESCHOSSWOHNUNG	BODENBELAG <b>ECHTHOLZ PARKETT</b>
	<b>KAUFPREIS</b> 499.870 €	QUALITÄT DER AUSSTATTUNG <b>GEHOBEN</b>
	<b>WOHNFLÄCHE</b> ca. 58 qm	ETAGE 2
	<b>ZIMMER</b> 2	ETAGENZAHL 2
	<b>BAUJAHR</b> 1980	STELLPLATZTYP <b>TIEFGARAGE</b>
	<b>NEU</b> 3-FACHVERGLASUNG	STELLPLATZANZAHL 1
	ZUSTAND	<b>KERNSANIERT</b>
	BALKON	<b>JA</b>
	AUFZUG	<b>NEIN</b>
	KELLERABTEIL	<b>JA</b>
	VERFÜGBAR AB	<b>SOFORT</b>
	STELLPLATZKAUFPREIS	<b>25.000,00 €</b>
	HAUSGELD	<b>371,00 €</b>
	ENERGIEKLASSE	<b>D</b>
	AfA	<b>2%</b>



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese soeben kernsanierte 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in München Fürstenried präsentiert sich als idealer Rückzugsort für erholungssuchende Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1980 und ist ab sofort verfügbar.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon. Dieser lädt zu einem gemütlichen Abendessen und Sundowner ein. Die separate Küche ist ein helles Raumwunder für entspanntes Kochen. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ruheoase oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

Zudem verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit abgetrennten Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer mit Tageslicht. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unsere Wohnung persönlich vorzustellen!

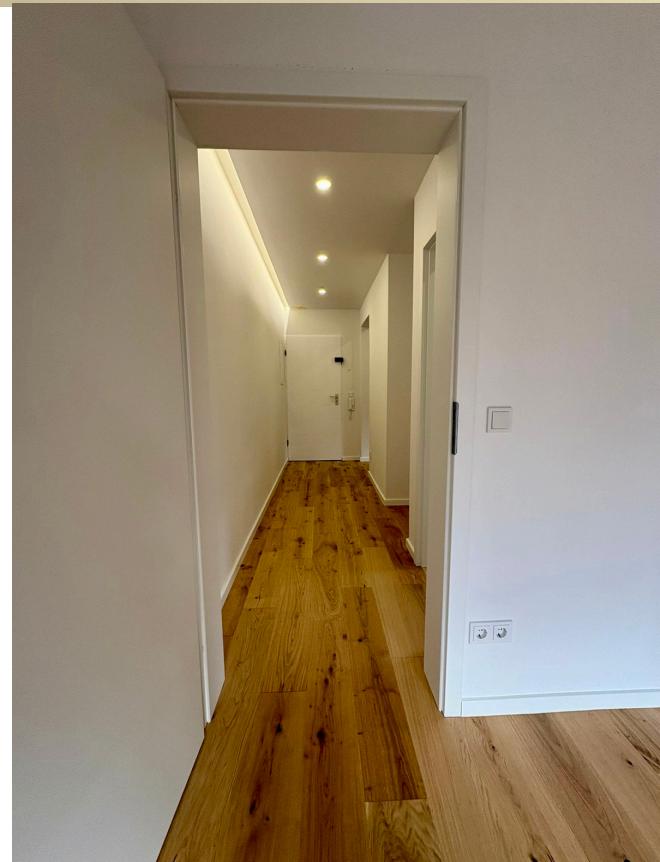
Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abend.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich mit Blick ins Grüne.



Das separate Schlafzimmer bietet viel Platz für Erholung.

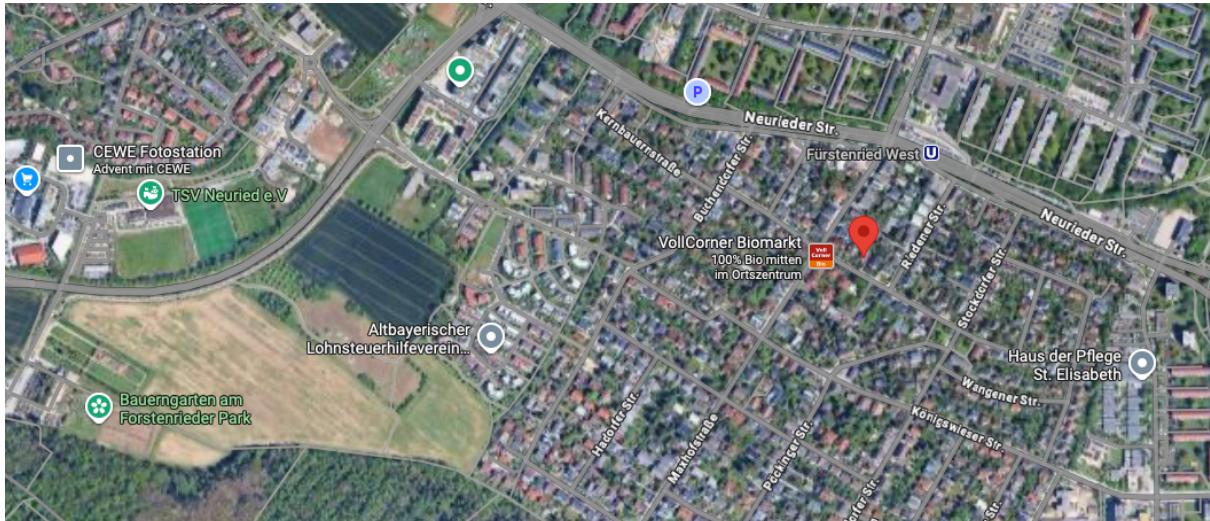
Der geräumige Flur mit praktischem Schnitt und Zugang zu allen Räumen.



Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und zeitloser Ausstattung.



Eine funktionale Küche mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche und Stauraum.



## LAGE:

Der Stadtteil München-Fürstenried im südwestlichen Teil der Landeshauptstadt zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen, da er eine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung bietet. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten.

Fürstenried verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Mit den U-Bahnhöfen Fürstenried West und Basler Straße ist die Münchener Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring sowie die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist optimal, was Fürstenried besonders für Pendler attraktiv macht.

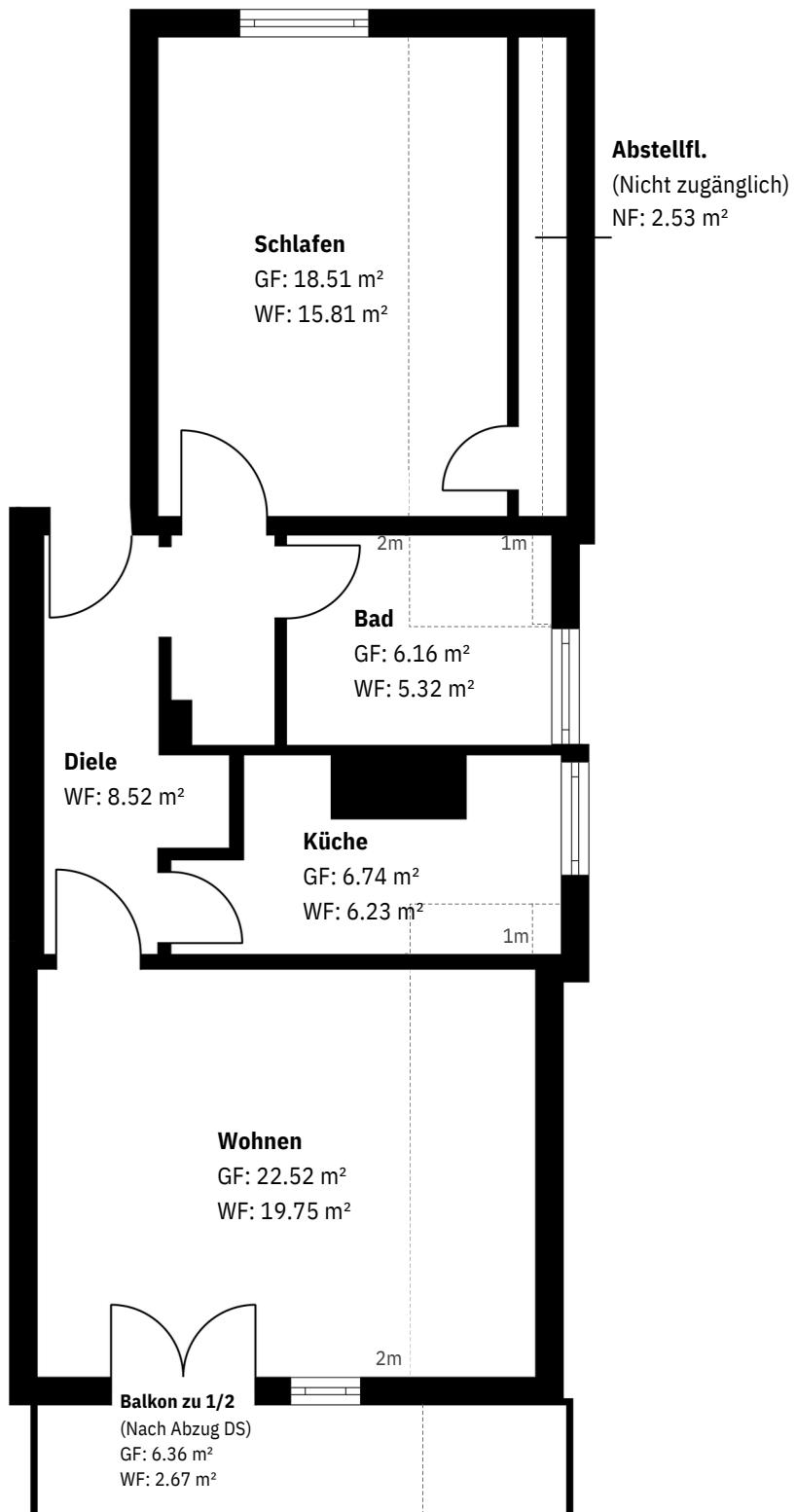
Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants sichergestellt. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil sehr familienfreundlich. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Forstenrieder Park, einem großen Wald- und Erholungsgebiet, das vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänger, Radfahrer und Naturfreunde.

Insgesamt zeichnet sich München-Fürstenried durch eine ruhige, grüne und zugleich bestens angebundene Wohnlage aus, die sowohl Familien als auch Berufstätige und Senioren anspricht.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U-Bahn Fürstenried West: ca. 300 m
- Autobahnauffahrt: ca. 1,0 km
- Forstenrieder Park: ca. 600 m
- Kindergarten / Grundschule: ca. 900 m
- REWE Markt: ca. 550 m
- VollCorner: ca. 100 m
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 700 m
- Apotheke: ca. 650 m
- Post: ca. 400 m
- Penny: ca. 400 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 20 m
- Bäckerei: ca. 350 m

## GRUNDRISS:



**Mühlthaler Straße 98**

81475 München

# FLÄCHENAUFSTELLUNG GEM. WOFLV:

	Wohnfläche	Nutz-/Nebenfläche	Gesamtfläche
Dachgeschoss	58,30	13,04	71,34
Diele	8,52		8,52
Wohnen	19,75	2,77	22,52
Balkon zu 1/2 (Nach Abzug DS)	2,67	3,69	6,36
Küche	6,23	0,51	6,74
Bad	5,32	0,84	6,16
Schlafen	15,81	2,70	18,51
Abstellfläche		2,53	2,53
<b>Gesamt</b>	<b>58,30</b>	<b>13,04</b>	<b>71,34</b>

Hinweis: Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

Dachau, 29.10.2025

