

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in München**

**Provisionsfrei! Sonnige 3-Zi-Whg mit Dachterrasse,  
Klimaanlage & TG mit E-Ladeanschluss – 90 qm**



Objekt-Nr. OM-410919  
**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **748.000 €**

80992 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 90 qm bietet gehobenes Wohnen im Dachgeschoss einer gepflegten Wohnanlage. Die besondere Architektur mit Rundbogenfenstern und hohen Räumen schafft ein großzügiges Raumgefühl.

Die optimal nach Ost und Süd ausgerichtete Wohnung empfängt Sie mit viel Sonnenlicht. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, sonnige Dachterrasse mit Wasseranschluss – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung liegt zum ruhigen Innenhof – Schlafen bei offenem Fenster ist problemlos möglich. Ein separates Gäste-WC rundet den Komfort ab.

Die Wohnung ist aktuell möbliert und kann sofort bezogen werden. Die neuen IKEA-Möbel können nach Wunsch kostenfrei übernommen oder entfernt werden.

## Ausstattung

Klimatisierung & Heizung:

Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmer – auch als Heizung nutzbar für ganzjährigen Komfort

Fernwärme-Heizung

Große Solarthermieanlage für umweltfreundliche Warmwasserbereitung

Küche:

Separate Küche in eigenem Zimmer

Voll ausgestattet mit Kühlschrank (Doppel-Gefrierfach), Spülmaschine

Waschmaschine und Kondenstrockner

Badezimmer:

Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Separates Gäste-WC

Stellplatz:

Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladeanschluss direkt im Haus (kein Duplex-System) für 30.000 €

Weiteres:

Aufzug (saniert 2020)

Gepflegte Wohnanlage mit angenehmer Nachbarschaft

Jährliches Nachbarschafts-Hoffest

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Provisionsfrei! Kein Makler

Sofort verfügbar

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in München-Moosach in bester Infrastrukturlage:

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahn U1 und U3 in nur 6 Gehminuten

Buslinie direkt vor der Haustür

Flughafen München in 46 Minuten erreichbar

Einkaufen & Freizeit:

Olympia Einkaufszentrum in 8 Gehminuten (Aldi, Edeka, DM, Müller, Decathlon, Kaufhof, Apple Store, Hugendubel, Tretter, MediaMarkt)

Olympiapark in 19 Gehminuten erreichbar

Bayerische Gastronomie: Augustiner Spieglwirt in 2 Gehminuten, Alter Wirt (ältestes Wirtshaus Münchens) in 14 Gehminuten

Verkehrsanbindung:

Gute Anbindung an den Mittleren Ring – schnelle Verbindungen in alle Stadtteile Münchens

Familienfreundlich:

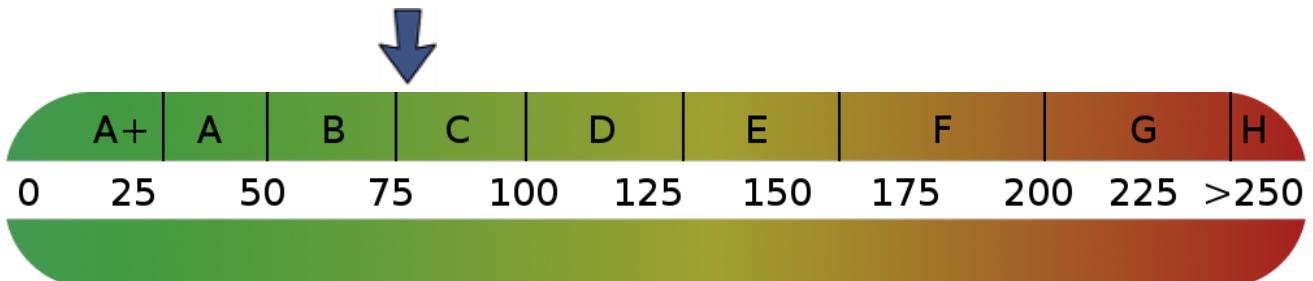
Moosach bietet eine Vielzahl an Kinderkrippen, -gärten und Schulen in der Umgebung.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Nachtstimmung

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

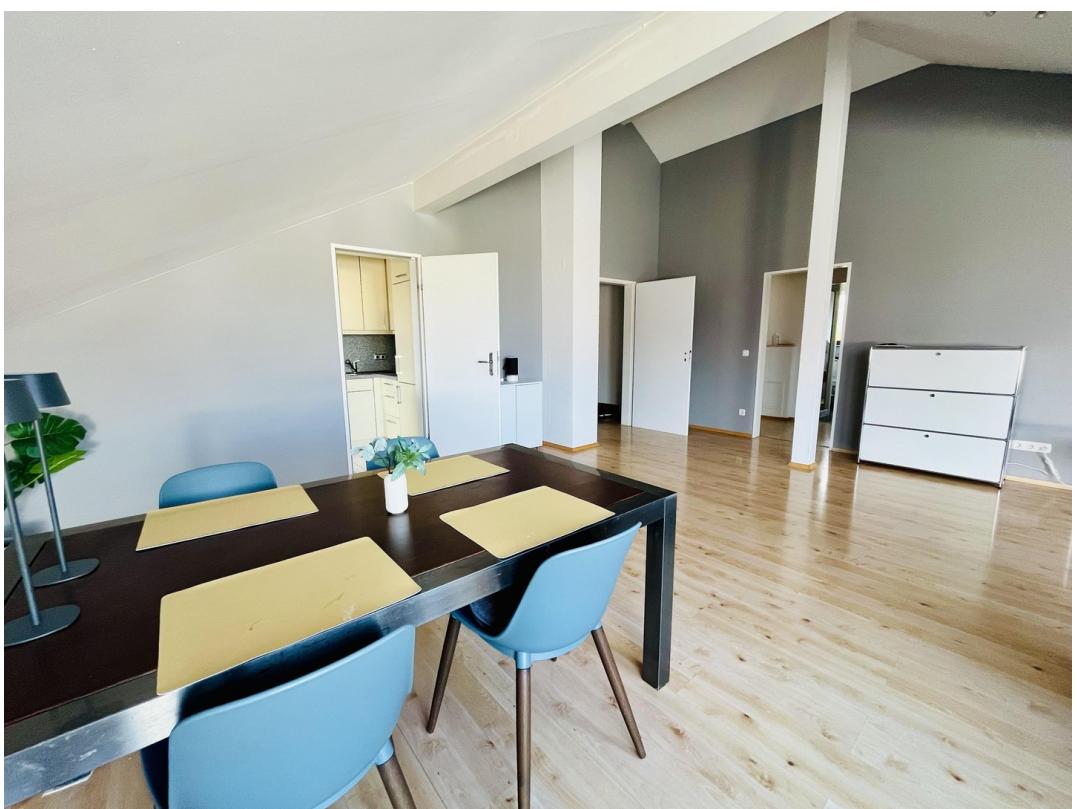


Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick zur Küche



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Morgensonnen

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Blick vom Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



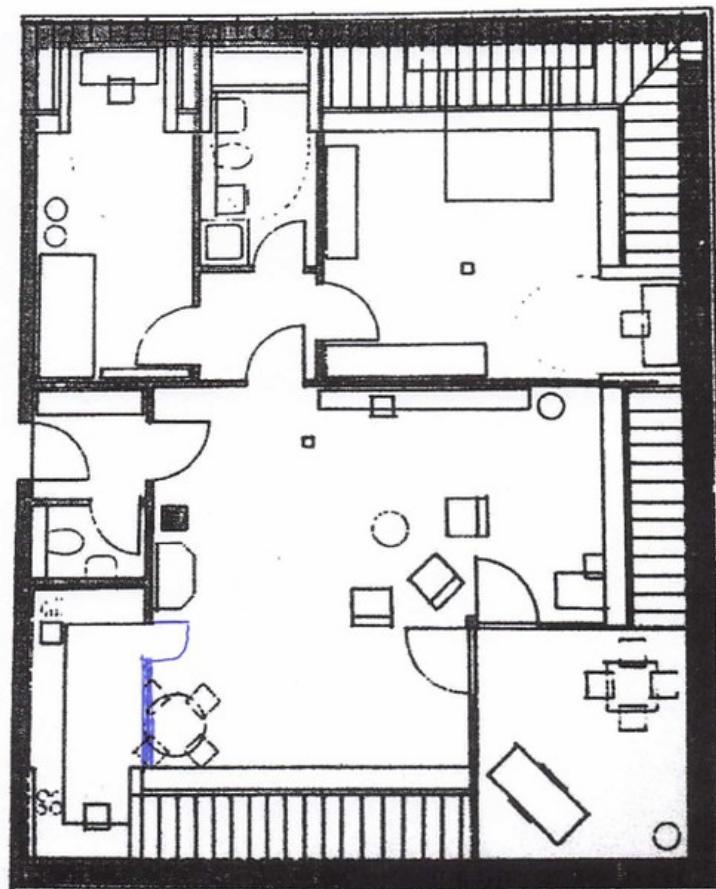
Blick von der Terrasse

# Exposé - Grundrisse



Wohnung Nr. ⑯ DG Haus A  
⑳ DG Haus B (spiegelbildlich)

Garderobe	2,88 qm
WC	1,71 qm
Wohnen	34,62 qm
Küche	6,99 qm
Vorraum	2,73 qm
Bad	5,64 qm
Kind	11,65 qm
Eltern	18,31 qm
Dachterrasse	5,28 qm
<b>Wohnfläche</b>	<b>89,81 qm</b>



Grundriss