

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Stadtvilla-Gartenwohnung · ca. 103 m² · Energieklasse A
· Garten & Terrasse · TG · provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-421273

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **932.000 €**

80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	113,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	32.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stadtvilla-Gartenwohnung · ca. 103 m² · Neuwertig. Energieklasse A · TG (kein Duplex) · provisionsfrei - Privatgarten & Südterrasse

- Kaufpreis Wohnung: 932.000 €
- Wohnfläche: ca. 103 m²
- TG-Stellplatz: zzgl. 32.000 € (kein Duplex)
- Baujahr: 2012–2013 | Erstbezug: 2014
- Energiekennwert: 31,2 kWh/m²·a (Klasse A)
- Privatverkauf – keine Maklerprovision
(Ersparnis ca. 34.000 €)

Hinweis:

Der gesamte Verkaufsprozess ist klar, transparent und professionell strukturiert (inkl. Notar-Empfehlung & Finanzierungserfahrung – Details unter Sonstiges).

Kurzbeschreibung

Moderne Gartenwohnung in Stadtvilla (kein Hochhaus)
mit Privatgarten, Südterrasse und Haus-Gefühl
in der Innenhoflage in München-Moosach, nahe OEZ.
Nahezu neuwertiger Zustand, kein Renovierungsbedarf.

Highlights

- . Stadtvilla mit wenigen Einheiten
- . Privater Garten + Südterrasse, innenhofgeschützt
- . Kein öffentlicher Durchgang, hoher Privatsphäre-Faktor
- . Energieeffizienzklasse A
- . Fußbodenheizung, Dreifachverglasung
- . Tiefgarage ohne Duplex, SUV-geeignet
- . Ruhige, überwiegend eigengenutzte Eigentümergemeinschaft

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Stadtvilla und bietet ein Wohngefühl, das eher an ein Reihenhaus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zur sonnigen Südterrasse und dem privaten Garten.

Dank massiver Bauweise, Dreifachverglasung und moderner Technik ist die Wohnung sehr ruhig, energieeffizient und ganzjährig angenehm temperiert.

Der Garten wurde 2025 vollständig überarbeitet
(Rasen, Bepflanzung, Hochbeete, Sichtschutz).
ideal zum Entspannen, Arbeiten im Grünen oder für Gäste.
Zustand / Modernisierung
. 2018: vollständige Sanierung (Versicherung)
. 2025: umfassende Auffrischung:
. Wände gereinigt & neu gestrichen
. Eichenparkett im Wohnzimmer geschliffen & neu versiegelt
. Küche technisch & optisch aktualisiert
. Garten komplett neu gestaltet
→ Ergebnis: Zustand wie neu, ohne Renovierungsaufwand.

Ausstattung

Ausstattung

- . Echtholz-Eichenparkett
- . Fußbodenheizung
- . Elektrische Rollläden
- . Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- . Zusätzliches Gäste-WC
- . Separater Waschraum (Miele)
- . Trockener Kellerraum & Fahrradraum

Küche & Möbel – flexibel gestaltbar

Die hochwertige Miele-Designküche, ursprünglicher Wert ca. 23.000 €

2025 erneuert:

- . Franke-Keramikspüle & Armatur
- . Miele-Glaskeramik-Kochfeld

Küche und ausgewählte Designmöbel

(z. B. Team 7, USM Haller, Occhio)

optional & verhandelbar, nicht im Wohnungspreis enthalten.

Tiefgaragenstellplatz

- . Preis: 32.000 €
- . kein Duplex, komfortable Zufahrt
- . Breite Zufahrt & Stellfläche
- . Auch für große Fahrzeuge / SUV geeignet
- . Einparken ohne Rangieren möglich
- . Funkgesteuertes Tor

Vermietung / Marktbezug

Vermietet von 2022 bis 04/2025

Warmmiete: 3.200 € / Monat

Nebenkostenanteil Mieter: ca. 280 €

→ Belegt Marktniveau, Nachfrage & Werthaltigkeit

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Für wen geeignet

- Selbstnutzer mit Anspruch auf Qualität & Privatsphäre
- Käufer, die einziehen statt renovieren möchten
- Menschen, die Privatgarten & Stadtlage verbinden wollen
- Käufer, die provisionsfrei & transparent kaufen möchten

Besichtigung & Ablauf

- Privatverkauf, keine Provision
- Besichtigungen bevorzugt mit Interessenten,
die bereits grundsätzlich mit ihrer Bank über Finanzierung gesprochen haben
- Finanzierungsbestätigung erst im weiteren Verlauf erforderlich
Erfahrung im Verkaufsprozess vorhanden.

Notar-Empfehlung & Bankkontakt bei Bedarf möglich.

(unverbindlich, ohne Verpflichtung)

Fazit

Energieklasse A · Garten · Stadtvilla · TG ohne Duplex · provisionsfrei

► Seltene Kombination in München

Lage

Lage – München-Moosach

vilienartige Lage nahe OEZ – urban & grün zugleich.

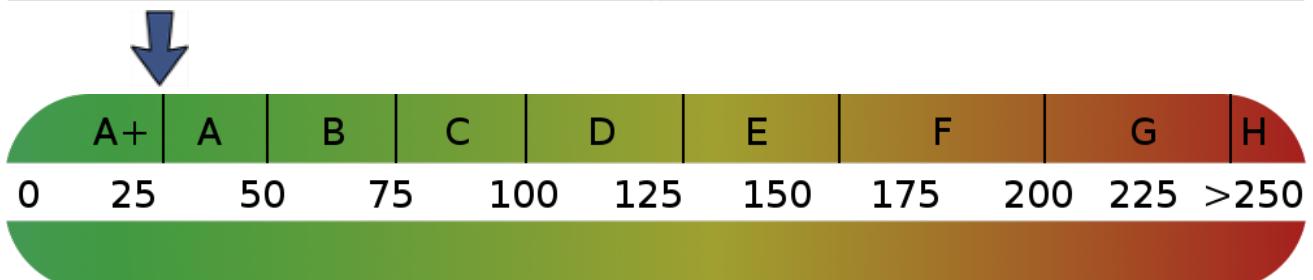
- 3 Min. zu OEZ & MONA
- U1 / U3 / U7, mehrere Buslinien fußläufig
- Olympiapark, Nymphenburg, Seen im Umfeld
- Nähe BMW, MAN, MTU, Huawei
- Sehr gute Anbindung an Mittleren Ring & Autobahnen
- Einkauf, Ärzte, Schulen im direkten Umfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



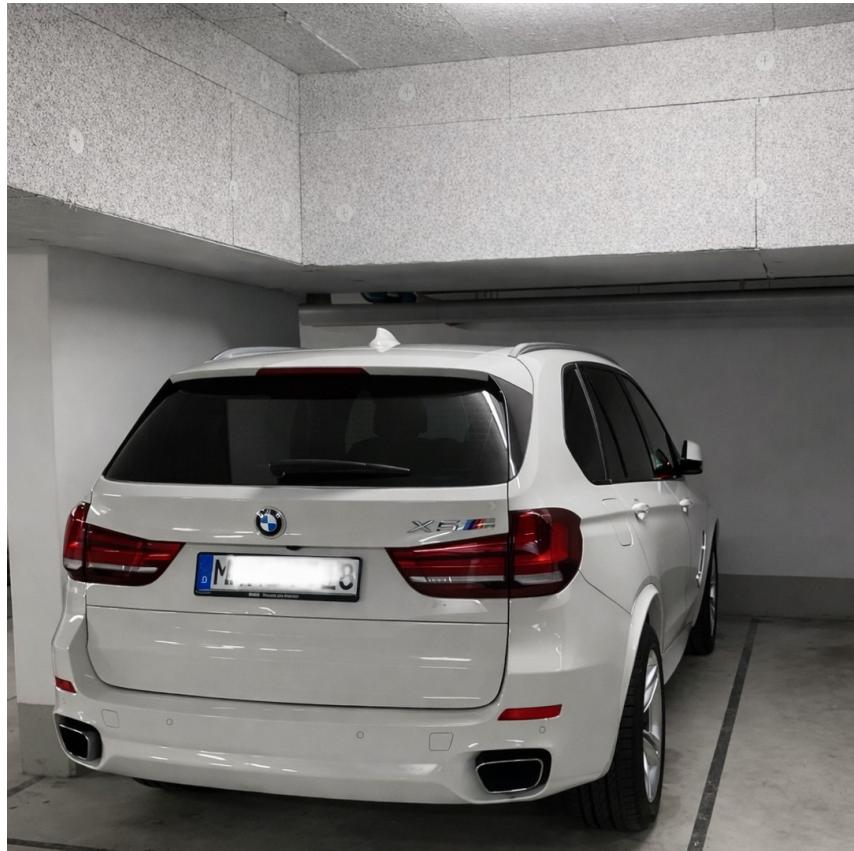
Exposé - Galerie



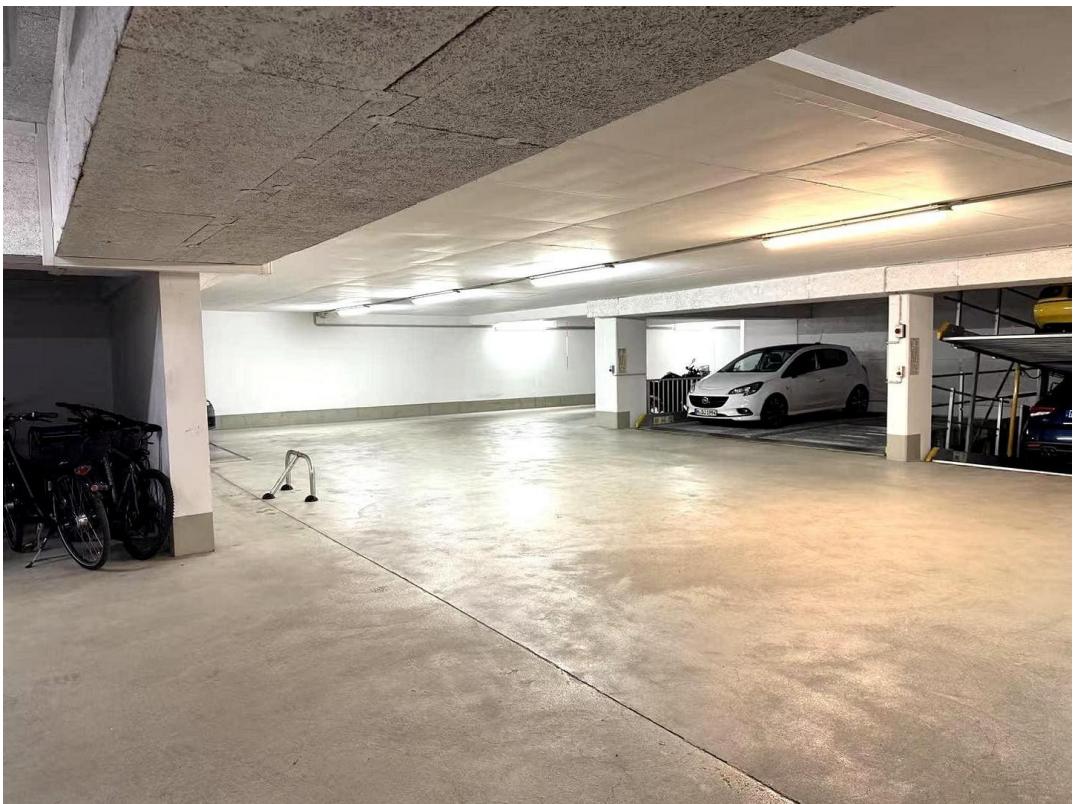
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

