

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Eching

### Chice Galerie-Wohnung in 85386 Eching



Objekt-Nr. OM-426558

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **499.000 €**

85386 Eching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hell und freundlich, südseitig ausgerichtete Wohnung (Küche, Flur, Bad mit WC, zwei Zimmer, Galerie, Balkon) befindet sich in einer kleineren, ruhigen Wohnanlage (nur neun – überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnte - Einheiten) im beliebten Echinger „Dichterviertel“.

Zur Wohnung gehört ein flexibel nutzbares Kellerabteil mit separatem Licht bzw. Stromanschluss.

Der Tiefgaragen-Stellplatz direkt an der Tür zum Treppenhaus kann auf Wunsch mit erworben werden.

## Ausstattung

2017 wurde die Wohnung renoviert. Die gesamten Räumlichkeiten erhielten einen hochwertigen, reinweißen Anstrich. Alle verwendeten Materialien liegen über dem typischen Bauträgerstandard.

So wurde in den beiden Wohnräumen und auf der Galerie ein wunderschöner, pflegeleichter Designvinyl-Bodenbelag bester Schweizer Qualität verlegt (naturnahe Haptik in klassisch-edler Holzstruktur, fußwarm, gelenkschonend und daher äußerst wohnlich).

Dank dieses stilvollen Bodens bietet insbesondere die flächige Galerie als Studio der Inspiration oder Relax-Lounge viel Raum für edles Wohndesign.

Weiters wurden die vorhandenen Dachfenster durch zwei hochwertige VELUX-Dachfenster mit Hitzeschutz-Markise und Verdunkelungs-Rollo ersetzt.

Im Bad findet sich nunmehr eine elegante Edelstahl-Duschvorhangschiene mit Edelstahl-Haken, anstatt Kunststoff sowie ein Duschkorb von Giese und eine Hansadesigno-Brause.

Der Bodenbelag im Flur wurde durch edles terrakottafarbiges Steinzeug ersetzt. Der Küchenboden erhielt Selbiges in chicem Grau.

Auf dem Balkon wurde ein Sicht- und Windschutz in stabiler Alu-Rahmenausführung mit farblich abgestimmter Pulverbeschichtung sowie eine gleichfarbige Kastenmarkise angebracht und der Belag erneuert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Hinsichtlich des Teileigentums wäre die kleine und feine Eigentümergemeinschaft mit „Hands-on-Mentalität“ besonders hervorzuheben, in der noch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit einer vertrauenswürdigen, gut inhabergeführten Immobilienverwaltung das Sagen haben, anstatt anonymen Verwalter größerer Anlagen mit ständig wechselndem Personal, die via Vollmacht wenig interessierter Anleger über die Köpfe einzelner Eigentümer hinweg entscheiden.

Aber auch für Anleger / Pensionäre bietet die Immobilie eine solide Einnahmebasis mit indexiertem Mietvertrag und liebenswerten, ordentlichen Mietern.

Daher gelangt das Objekt auch nur infolge beabsichtigten Wegzuges ins Ausland und der damit einhergehenden Umstrukturierung des Bestandes zum Verkauf.

## Lage

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende S-Bahn-Anbindung (S1) an die Münchner Innenstadt (½ Stunde) bzw. nach Freising und zum Flughafen (ca. 15 Minuten) aus (nur acht Minuten zu Fuß zur S-Bahn). Zudem ist der attraktive Wirtschaftsstandort Eching

sehr gut an die Autobahnen A9 und A92 angebunden (ca. zehn Minuten zum Flughafen, 15 Minuten nach München).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Rewe, Penny, Bioladen, Apotheke, etc.) erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. Das Naherholungsgebiet Echinger Badensee (Ellwanger See) sowie der Hollerner See bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Zu Fuß erreichbare Restaurants u. kleine Biergärten erleichtern spontane Entscheidungen gegen das Selbstkochen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	84,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

