

# Exposé

## Wohnung in München

**Bezugsfrei: stilvoll modernisierte 2-Zi.-Whg mit Loggia,  
Aufzug & TG in ruhiger Toplage - nah zur U6**



Objekt-Nr. OM-428978

**Wohnung**

Verkauf: **439.000 €**

Gräfelinger Straße  
81375 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	255 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage in München-Hadern (Gräfelinger Straße). Ruhiges, grünes Wohnumfeld mit gleichzeitig Top-Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Anbindung an die Innenstadt sind optimal. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Studenten, Berufspendler oder als Kapitalanlage in einer der gefragtesten Lagen Münchens.

Aufteilung & Ausstattung:

- helles Wohnzimmer mit Essecke
- Schlafzimmer (über das Wohnzimmer erreichbar)
- Separate Küche
- Neues hochwertiges Bad mit bodentiefer Dusche (innenliegend)
- Schöner überdachter Süd-Balkon/Loggia
- Haus mit Aufzug - Wohnung stufenfrei erreichbar!
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Trocken- und Waschraum im Keller

## Ausstattung

Renovierung / Ausstattung (neu):

- Einheitliches neues Echtholz-Parkett
- Neue Wasserleitungen in Bad & Küche
- Neues Bad mit Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Wände verputzt & frisch gestrichen
- Optional: Breiter Einzel-Tiefgaragen-Stellplatz, abschließbar (kein Duplex!) > Auf Wunsch zusätzlich kaufbar für 20.000 €

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage in München-Hadern, geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteianlagen. Die U6 (in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar) bietet eine schnelle, umsteigefreie Verbindung in die Innenstadt (Marienplatz ca. 15 Minuten) sowie Richtung Forschungszentrum Garching; ergänzend verkehren mehrere Buslinien.

In der direkten Umgebung befinden sich Supermärkte / Biomarkt, Bäcker, Cafés, Restaurants / Biergärten sowie Ärzte. Der Forstenrieder Park sorgt für hohen Freizeitwert, und über den Mittleren Ring sind die Autobahnen A95/A96 in wenigen Minuten erreichbar – ideal Richtung Fünfseenland, Starnberger See und Alpen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Essecke

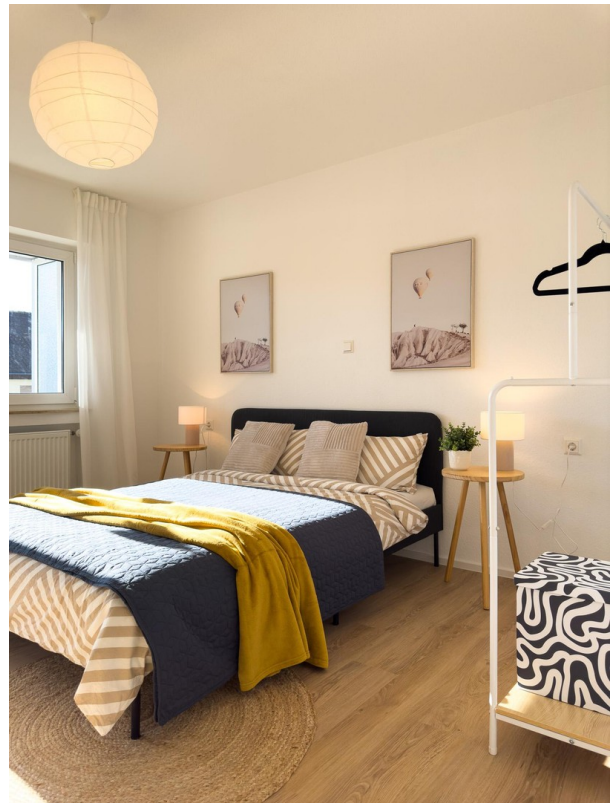
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Loggia



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Duschbad

# Exposé - Galerie



Küche