

Exposé

Wohnung in München

Moderne 4-Zimmer-Wohung in den Welfenhöfen



Objekt-Nr. OM-429115

Wohnung

Verkauf: **1.105.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Lange

Welfenstraße 68
81541 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	98,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	359 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in den Welfenhöfen und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Herzstück ist der großzügige, kombinierte Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch große Fensterflächen besonders lichtdurchflutet wirkt. Von hier aus gelangen Sie auf den ruhigen, sonnigen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof.

In allen Wohnräumen ist hochwertiger Parkettboden verlegt, der eine zeitgemäße und wohnliche Atmosphäre schafft. Die moderne Einbauküche ist mit neuen Elektro-Markengeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad en suite und bietet dadurch zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Badezimmer steht als Familien- oder Gästebad zur Verfügung.

Das helle Kinderzimmer ist vielseitig nutzbar. Zusätzlich bietet die Wohnung ein praktisches Arbeitszimmer, das sich ideal für Homeoffice oder als zusätzlicher Rückzugsraum eignet.

Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum. Sowohl das Arbeitszimmer als auch die Abstellkammer sind im Vergleich zur ursprünglichen Baubeschreibung zusätzlich realisiert worden und stellen somit einen besonderen Mehrwert dar.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Ein Fahrradkeller steht der Hausgemeinschaft ebenfalls zur Verfügung.

Der begrünte Innenhof rundet das Gesamtbild dieser durchdacht geschnittenen und hochwertig ausgestatteten Immobilie ab.

Ausstattung

- Durchgängige, bodentiefe Fenster im Wohn-Essbereich
- Südbalkon
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Tageslichtbad en suite
- Handtuchheizkörper in beiden Bädern
- Hervorragendes Raumklima durch aktive Lüftungsanlage
- Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, äußerst ruhige Innenhofanlage
- Glasfaseranschluss bis in den Keller (Fiber-to-the-Building)

Die Wohnung befindet sich in neuwertigem Zustand und wurde in den letzten Jahren mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen erweitert:

- Moderne Fußleisten in weiß neu (2021)
- Einbauschrank Schlafzimmer (2021) und Wohnzimmer (2023)
- 11-22 A Lademöglichkeit am TG-Stellplatz (2023)
- Gardinenstangen und Gardinen auf Maß in Wohn- und Arbeitszimmer (2023)
- Hochwertige Plissee in Schlaf- und Kinderzimmer (2025)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Au-Haidhausen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in München und verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Der Stadtteil besticht durch seine historischen Altbauten, charmanten Plätze und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt.

Zahlreiche Cafés, Restaurants und individuelle Geschäfte prägen das lebendige Umfeld rund um den Mariahilfplatz und das Franzosenviertel. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet; U- und S-Bahn sowie Tram sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu allen wichtigen Knotenpunkten. Die nahe Isar bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

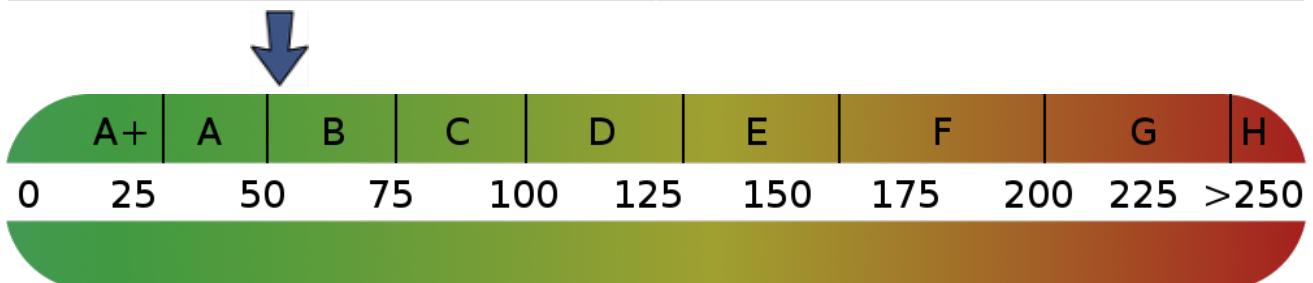
Direkt vor der Haustüre fährt der Bus 68 Richtung Ostbahnhof und Schwabing, sowie der Bus 58 Richtung Isar und Goetheplatz. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Edeka, ein Rossmann, sowie diverse Bäcker.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich_1

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich_2



Küche_1

Exposé - Galerie



Küche_2



Küche_3



Küche_4

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer_1



Arbeitszimmer_2

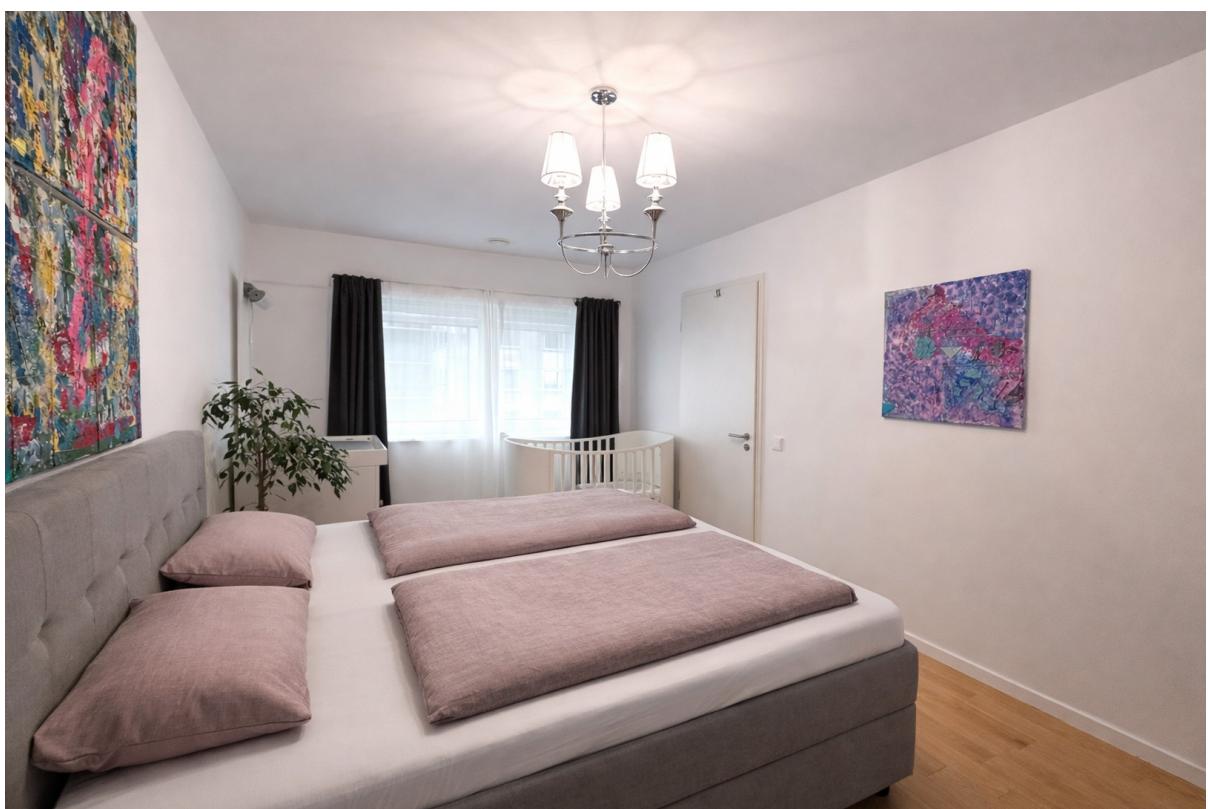
Exposé - Galerie



Einbauschrank



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_3



Bad en suite_1

Exposé - Galerie



Bad en suite_2



Bad en suite_3

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_1



Kinderzimmer_2

Exposé - Galerie



Duschbad_1



Duschbad_2

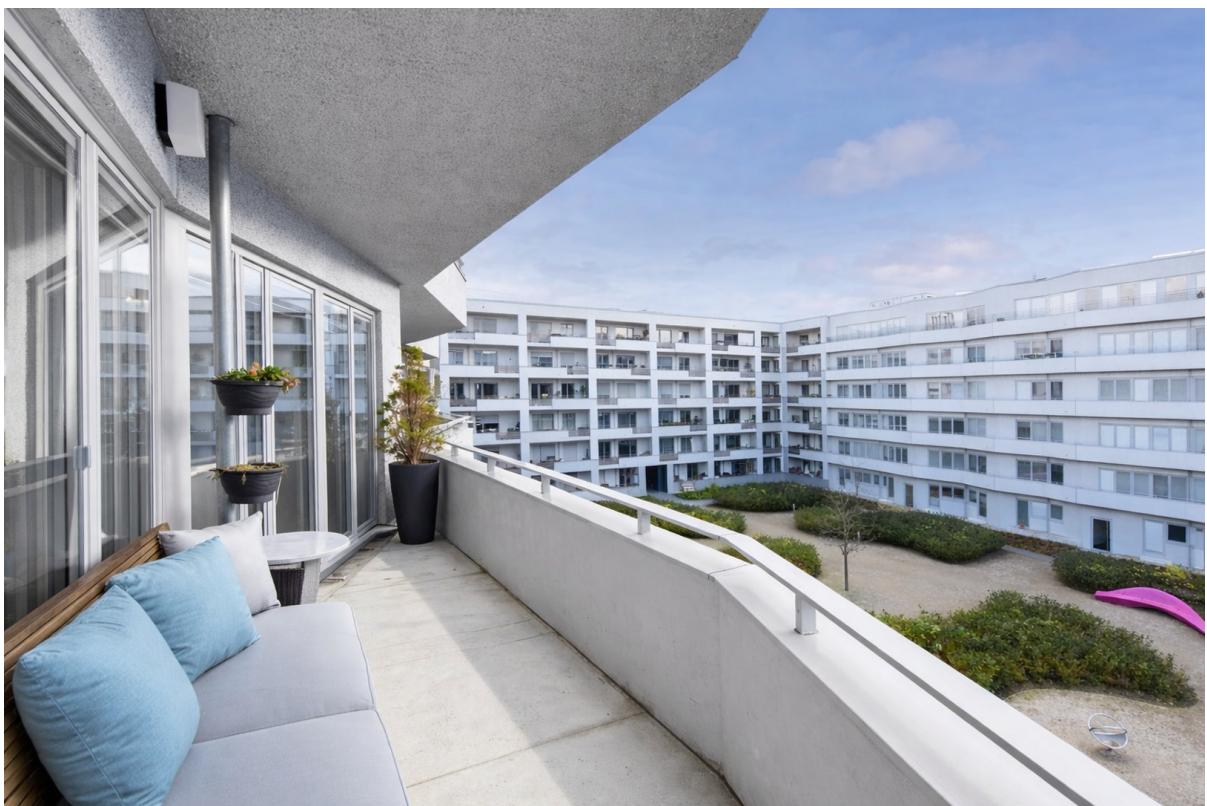
Exposé - Galerie



Flur



Abstellkammer



Balkon

Exposé - Galerie



Treppenaufgang_1



Treppenaufgang_2

Exposé - Galerie



Fahrstuhl



Wohnungstür

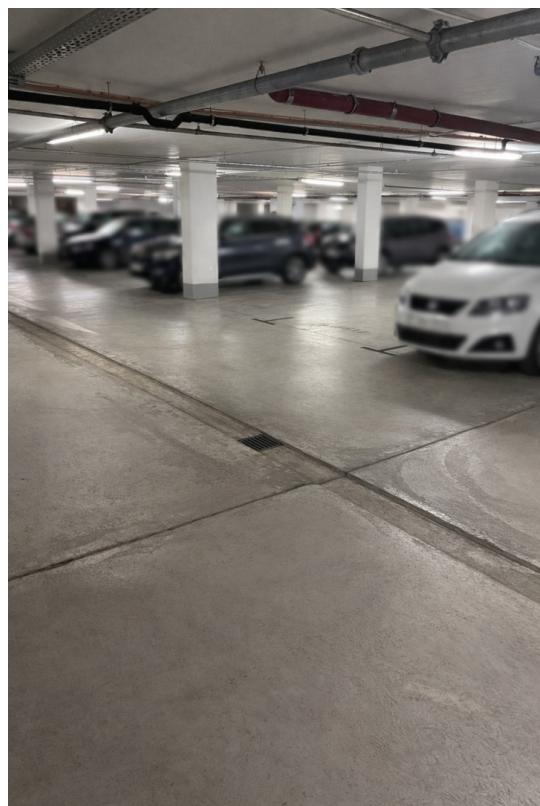


Außenansicht_1

Exposé - Galerie

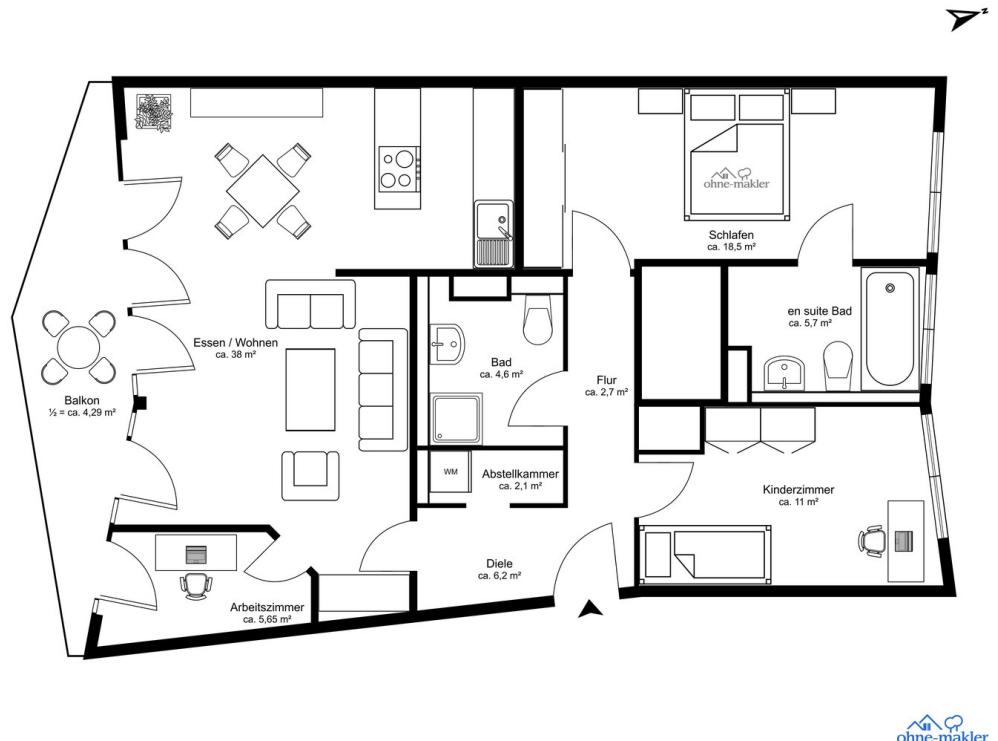


Außenansicht_2



TG-Stellplatz mit Steckdose

Exposé - Grundrisse



ohne-makler