

Exposé

Wohnung in München

Schwabing: Erstbezug nach Sanierung - Helle 2-Zimmer mit Balkon, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-430013

Wohnung

Verkauf: **655.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Wanner

Ungererstr. 19
80802 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	475 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss befindet sich im 5. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses in München - Schwabing, in der Nähe des Englischen Gartens.

Highlights der Wohnung:

- Komplettsanierung der Wohnung bis Ende April 2026
- Großer Balkon
- Der Käufer kann bei rechtzeitigem Kauf bzgl. Innenausbau und Materialien mitbestimmen (Bemusterung)
- Abgehängte Decken in Flur und Bad (LED-Spots)

Dank des durchdachten Grundrisses und der hochwertigen Materialien bietet die Wohnung ein modernes, wohnliches Ambiente. Die Wohnung wird leerstehend, vollständig und hochwertig renoviert übergeben – einziehen und wohlfühlen!

Gemeinschaftseigentum:

- Sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Die Liegenschaft hat einen modernen Anschluss an die umweltfreundliche Fernwärmeversorgung
- Kein Instandhaltungsrückstand

Ausstattung

- Neues Badezimmer inkl. kompletter Erneuerung der Wasserleitungen
- Hochwertige Sanitärgegenstände und zeitlose Feinsteinfliesen (60x60)
- Wahlweise Dusch-Badewanne oder begehbare Glasdusche
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- neuer Datenverteiler (LAN-Dose in jedem Raum)
- Hochwertig verputzte Wände für ein modernes Wohngefühl
- Neue Türen und Türzargen in zeitlosem Design
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen (Landhausdielen Eiche)
- optional: neue Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Großer Balkon
- Duplex Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Der Gesamtpreis beträgt 670.000,- € (inkl. Duplex Tiefgaragenstellplatz).

Keine Maklerprovision.

Inventar, das mit übernommen wird: Deckenlampen, Spiegel und Unterschrank im Bad.

Individualisierung nach Absprache möglich.

Lage

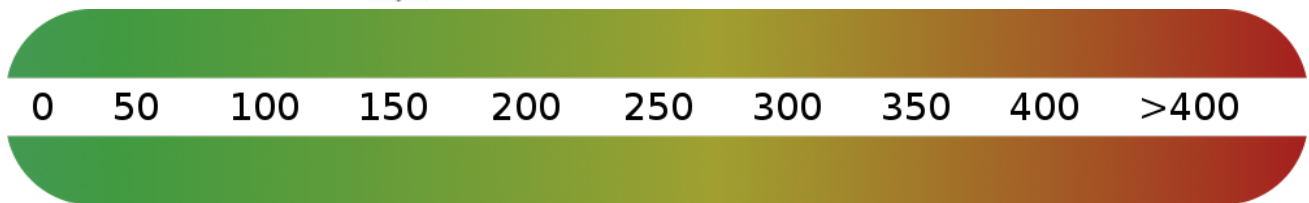
Die Wohnung befindet sich in der Ungererstraße im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing, nur wenige Gehminuten vom Englischen Park und Münchener Freiheit entfernt. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngebieten der Landeshauptstadt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit hohem Erholungswert. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, die Münchner Innenstadt sowie Universitäten und Arbeitgeber sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafbeispiel



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küchenbeispiel - KI generiert



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

