

# Exposé

## Wohnung in München

**Mitten in der Au und ganz ruhig: tolle Wohnung mit gr., sonnigen S-Blk. zum Innenhof**



Objekt-Nr. OM-430092

### Wohnung

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:  
Ute Leitner

Nockherstraße 42  
81541 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig und geschmackvoll in 2022 komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit 20qm überdachtem Südbalkon zum ruhigen Innenhof

## Ausstattung

Die Wohnung hat ca. 70m<sup>2</sup> und befindet sich im Rückgebäude einer in den letzten Jahren neu renovierten Wohnanlage. Das Wohnzimmer ist hell, großzügig gestaltet mit offenem Koch-Essbereich. Es wurde eine moderne Einbauküche eingebaut. Der tolle Süd-West-Balkon ist idealerweise über den Wohn- und den Schlafräum erreichbar. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig gestaltet und verfügt ebenso wie das Wohnzimmer über elektrisch bedienbare Jalousien. Im Flur gibt es ausreichend Platz für Garderobe. Das schöne Badezimmer verfügt über eine große begehbar Dusche mit "Rainshower", einer Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss. Bei der Sanierung wurde viel Wert auf hochwertige Materialien gelegt und folgende Highlights eingebaut:

- dimmbare LED-Beleuchtung im Bad und der Einbauküche
- moderne und hochwertige Sanitärgegenstände
- schöne Fliesen und Parkettböden
- hochwertige Einbaugeräte in der Einbauküche

Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil!

Der Kaufpreis für den Duplex-Stellplatz beträgt EUR 15.000.

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

## Lage

Beliebte Wohngegend - Au in Haidhausen. Die Wohnung liegt in einer kleinen Anliegerstrasse direkt unterhalb des Kroneparks. Nächste U-Bahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt (Kolumbusplatz) und auch sonst ist die öffentliche Verkehrsanbindung perfekt. Mit ein paar Schritten erreichen sie die Isarauen, ideal zum joggen, radeln, walken, etc.... Auch für die Nachtschwärmer ist gesorgt. Gute Ausgehmöglichkeiten in Fußnähe vorhanden. Schnell erreichbar ist auch die Innenstadt, Gärtnerplatz, Viktualienmarkt, und, und, und....

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Dusche und Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad



Außenansicht