

# Exposé

## Wohnung in München

### Im Herzen Schwabings: Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon (provisionsfrei & einzugsbereit)



Objekt-Nr. OM-430132

#### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Zuber

80796 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	33,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN!

Helle und charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Schwabings. Mit ca. 33 m<sup>2</sup>, eigener Küche, Bad und moderner Ausstattung ist sie perfekt für Singles oder Paare, die das urbane Leben lieben.

Die lichtdurchfluteten Zimmer und die sonnige Loggia schaffen ein behagliches und gemütliches Wohnambiente. Die moderne Ausstattung und die umfassende Renovierung sorgen dafür, dass Sie sich hier sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung verfügt über 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Bad mit Regendusche, 1 Küche und 1 Loggia mit Sonnengarantie.

Ein Kellerabteil rundet das Komplettangebot ab.

Der Verkauf erfolgt von Privat, daher fällt keine Maklergebühr an.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Lage: sehr zentrale, ruhige und gepflegte Wohnanlage
- Zustand: renoviert (Februar 2026)
  - Bodenbeläge: Echtholzparkett und helle, moderne Fliesen
  - Elektrik: neue Busch & Jäger Schalter und Steckdosen, sowie ein moderner Sicherungskasten mit FI-Schalter
  - Moderne, weiße Fußbodenleisten
  - Komplett renoviertes Bad mit Regendusche, Villeroy & Boch-Toilette, Waschtisch mit Unterschränk und zusätzlichem Waschmaschinenanschluss
  - Neue, moderne Innentüren mit passenden Zargen
  - Moderne Loft-Glasschiebetür mit Innenraumfenster für ein lichtdurchflutetes, offenes Raumgefühl
  - Neue, große Fensterfront – 3-fach verglast und energieeffizient
- Loggia: sonnige Loggia mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil: geräumiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage im Herzen von München-Schwabing - einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile der Stadt. Hier trifft urbanes Leben auf historischen Charme: Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und kleine Läden prägen das Straßenbild und verleihen dem Viertel seine unverwechselbare Atmosphäre.

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu allem, was München ausmacht. Die Universität, der Englische Garten sowie die Münchner Freiheit sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie U-Bahn-, Bus- und Tramlinien mit idealer Anbindung an die Innenstadt und alle wichtigen Ziele.

Dank der Kombination aus urbaner Lage, kultureller Vielfalt und ausgezeichneter Infrastruktur eignet sich die Wohnung bestens sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger – ein Standort mit dauerhaft hoher Nachfrage und sehr guter Wertentwicklung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

# Exposé - Galerie



## Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Innenfenster



Flur



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



# Exposé - Galerie



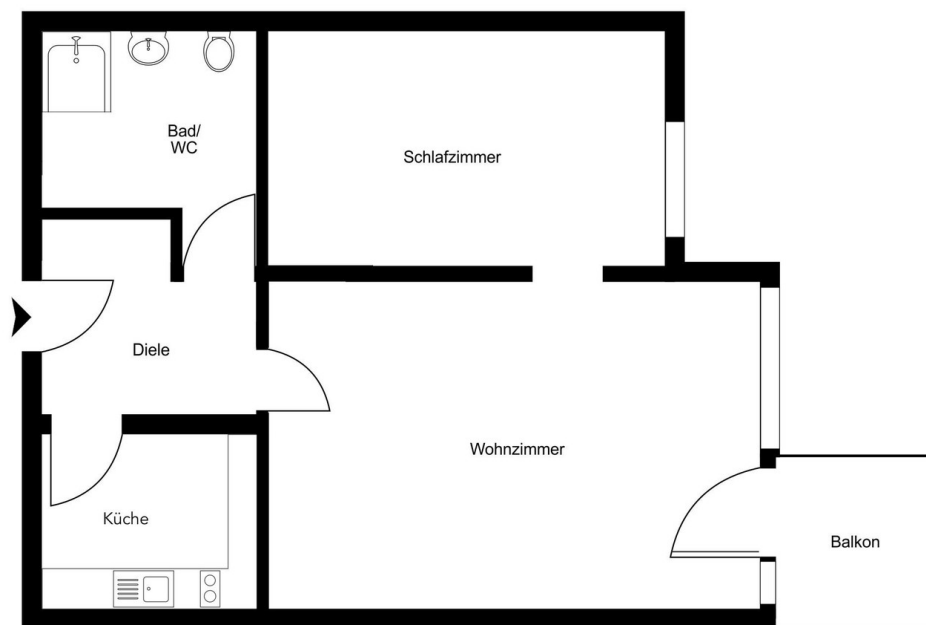
Balkon



Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss