

Exposé

Terrassenwohnung in München

Exklusive 4-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit Terasse & Gartenzugang in Bestlage Schwabing (Erbpacht)



Objekt-Nr. OM-432456

Terrassenwohnung

Verkauf: **749.000 €**

80796 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	106,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	580 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses im begehrten Stadtteil München-Schwabing. Die Kombination aus urbanem Wohnen und einer attraktiven Erbpachtlösung macht dieses Angebot besonders interessant.

Highlights der Immobilie:

- 106 m² Wohnfläche – großzügiger Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügiges Wohnzimmer mit Terrasse und direktem Zugang zum gemeinschaftlichen Garten
- Moderne helle Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Großzügig und offen geschnittener Ess-Koch-Bereich mit viel Tageslicht
- Drei helle Schlafzimmer – ideal als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleide
- renoviertes Badezimmer mit großen Naturstein Fliesen und Tageslicht – ausgestattet mit Badewanne
- Hochwertiger Fischgrät Eichen-Parkettboden im Wohnraum
- Eigene Terrasse mit Stufenzugang zum ruhigen Garten– Ihre private Oase mitten in der Stadt
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz (optional/separat erhältlich)
- Speisekammer

Die Wohnung wird im Erbbaurecht verkauft, was den Kaufpreis im Vergleich zu Eigentumswohnungen ohne Erbpacht besonders attraktiv macht. Die aktuelle monatliche Erbpacht beträgt 144€ und läuft noch bis 2060.

Fazit

Diese exklusive Erdgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem idyllischen Gartenanteil in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Dank der Erbpachtlösung bietet

sie eine einmalige Gelegenheit, hochwertiges Wohnen in

Schwabing-West zu attraktiven Konditionen zu realisieren.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen!

Die Anzeige kann Fehler enthalten, daher keine Gewähr!

Die gezeigten Bilder entsprechen der tatsächlichen Immobilie. Zur besseren Ausleuchtung und Darstellung wurden sie technisch mittels KI optimiert. Bauliche Gegebenheiten, Raum-Aufteilung und Ausstattung wurden nicht verändert.

Ausstattung

Konstante bzw. sinkende „Mietalternative“ mit einer planbaren

Restlaufzeit von 35 Jahren!

Wenn Sie auch lieber in Eigentum leben, anstatt Miete zu zahlen,

dabei aber die Vorteile von einem günstigeren Kaufpreis nutzen

möchten, sind Sie hier genau richtig!

Beispiel Kalkulation:

Aktuelle Kaltmiete: 2.480

Restlaufzeit: 35 Jahre

$2.480 \times 12 = 29.760$

$29.760 \times 35 = 1.041.600$

Das bedeutet: In den kommenden 35 Jahren würde ein Mieter über eine Million Euro an Kaltmiete zahlen – und das ohne die in der Realität üblichen Mietsteigerungen. Realistisch betrachtet läge die Summe noch deutlich höher.

Mit dem Kauf dieser Erbpachtwohnung sichern Sie sich diese großzügige Immobilie für die gesamte verbleibende Laufzeit – ohne Mietsteigerungen und mit voller Nutzungsmöglichkeit bis zum Ende der Erbpacht. Statt Ihr Geld jahrzehntelang in Miete zu investieren, profitieren Sie von einem festen Wohnsitz, Planbarkeit und einem Zuhause, das Sie frei gestalten können – ganz ohne die Abhängigkeit von einem Vermieter.

Wer heute in München mietet, zahlt schnell 2.480 € Kaltmiete pro Monat.

- Ohne Mietsteigerung: Das wären in 35 Jahren schon 1,04 Mio. €.
- Mit realistischer Mietentwicklung (Ø 5 %/Jahr): Rund 2,5 Mio. €.

Mit dieser Erbpachtwohnung sichern Sie sich bis zum Ende der 35-jährigen Restlaufzeit feste Wohnkosten – ganz ohne Mieterhöhungen und ohne Angst vor Kündigung. Sie genießen

die Freiheit, Ihre Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten, haben volle Planbarkeit und investieren in Ihr Zuhause, statt jeden Monat tiefer in die Mietspirale zu rutschen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Münchens. Schwabing-West (Hohenzollernplatz) bietet die perfekte Balance zwischen pulsierendem Stadtleben und entspanntem Wohnkomfort.

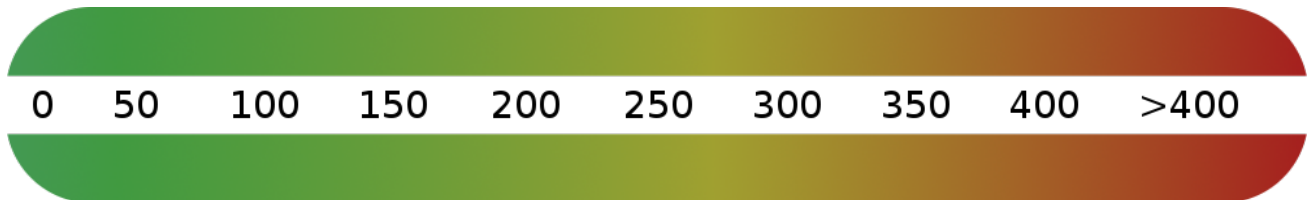
- Hervorragende Anbindung: Die U-Bahnstation Hohenzollernplatz (U2) ist nur wenige Schritte entfernt, zahlreiche Tram- und Buslinien sorgen für schnelle Verbindungen in alle Stadtteile.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Apotheken, Bäckerein und Boutiquen liegen 1 min entfernt am Hohenzollernplatz
- Freizeit & Erholung: Der idyllische Luitpoldpark ist nur wenige Minuten entfernt
- Kulinarik & Kultur: Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars prägen das lebendige Schwabinger Flair.
- Familienfreundliche Umgebung: Kindergärten, Schulen und Arztpraxen befinden sich in direkter Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	150,70 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie

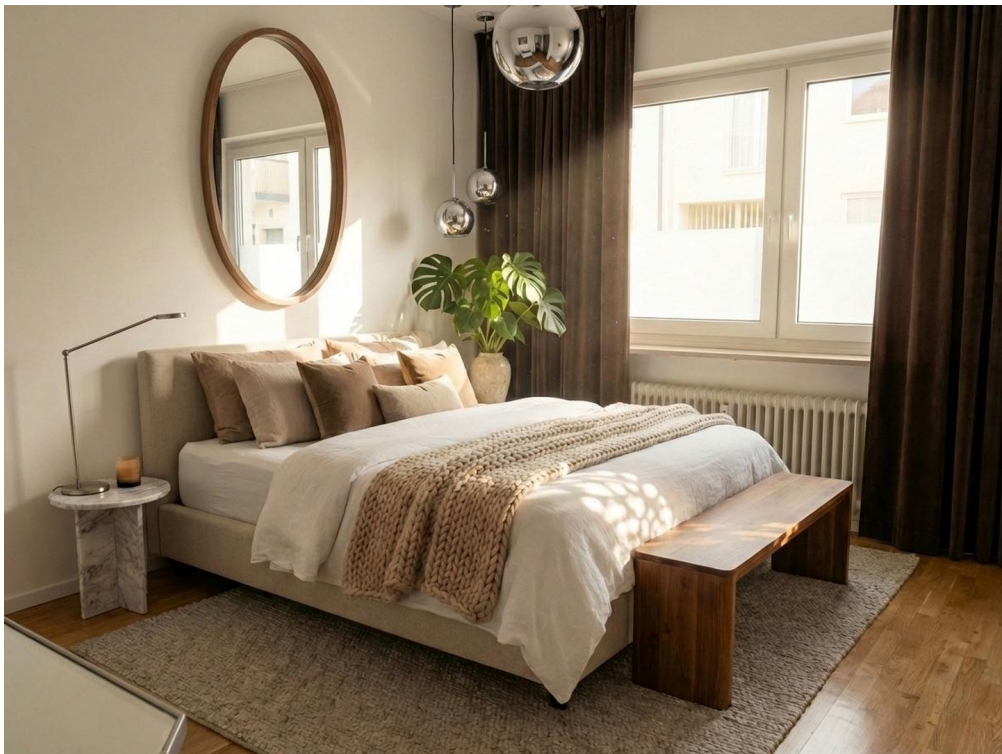


Wohn-Küche

Exposé - Galerie



Flur

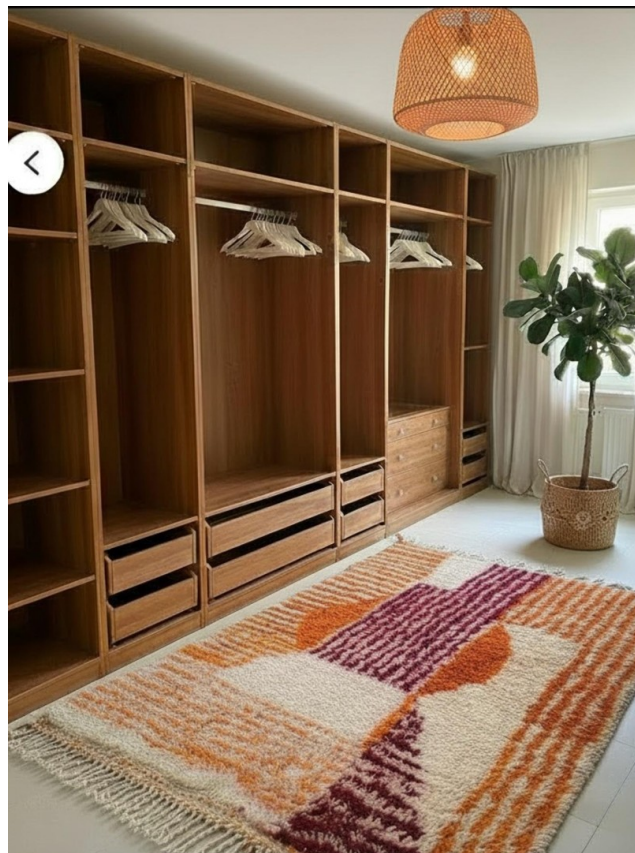


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Bad



Bad

Exposé - Galerie



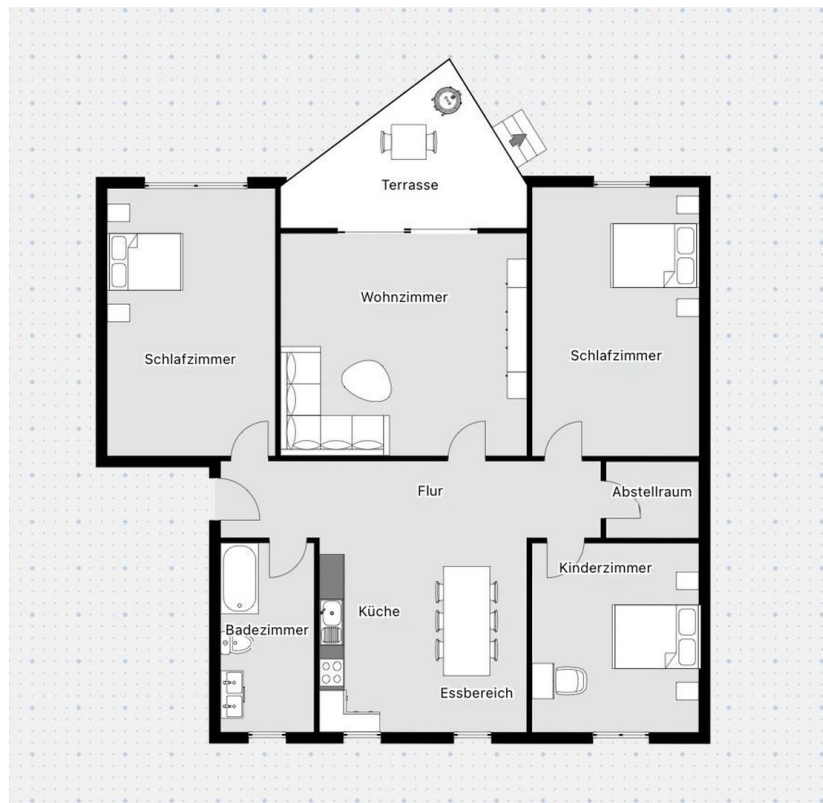
Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss