

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Helle Dachwohnung mit Südterrasse und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-434110

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
Sylvia Ahrens

Erlbachstraße 9b
81249 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,92 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	88,67 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	474 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe meine helle und sehr gepflegte Dachgeschosswohnung im beliebten Münchner Stadtteil Aubing/Lochhausen, die mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Licht und einem schönen Blick ins Grüne überzeugt. Sie ist zu allen 4 Himmelsrichtungen geöffnet.

Die im Jahr 1994 erbaute Wohnung bietet ca. 85 m² Wohnfläche (ca. 89 m² Nutzfläche) als einzige Wohnung im 2. und obersten Stockwerk und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen mit Weitblick und Ruhe schätzen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zu einer sonnigen Süd-Terrasse, von der aus man einen angenehmen Blick ins Grüne genießen kann, ein perfekter Ort zum Entspannen.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, wobei eines einen eigenen Balkon und ein en-suite Badezimmer mit Badewanne und Dusche bietet. Ergänzt wird der Grundriss durch eine separate Küche mit Abstellkammer sowie ein Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Weiters gibt es einen großen, geschlossenen Kellerraum und einen Tiefgaragenstellplatz.

Die Tiefgarage wurde gerade generalsaniert und ermöglicht einfaches Parken auch für größere Autos.

Ausstattung

Die Wohnung ist neu gestrichen und sofort bezugsbereit.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird direkt von der Eigentümerin verkauft, wodurch der Kauf ohne Maklerprovision erfolgt.

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Münchner Westen im Stadtteil Aubing/Lochhausen. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft und eine entspannte Wohnatmosphäre aus. Gleichzeitig ist die Anbindung sehr gut: Über die in Fußnähe gelegene S-Bahn-Station Lochhausen erreicht man die Münchner Innenstadt / Hauptbahnhof in nur 16 Minuten bequem und schnell. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, während zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

So verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer guten städtischen Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich und Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich und Terrasse



Schlafzimmer 1 mit Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Balkon



Badezimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Vorzimmer mit Doppeltür



Küche mit Abstellkammer

Exposé - Galerie



Küche

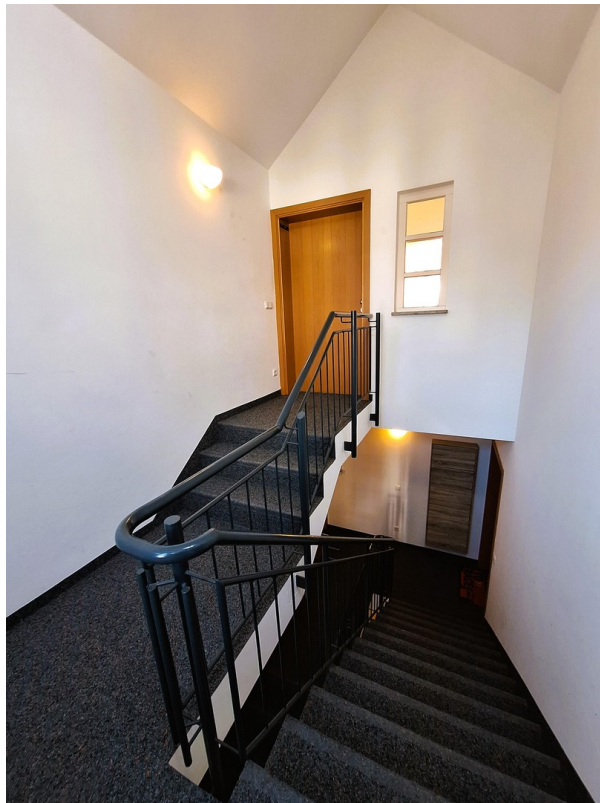


Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

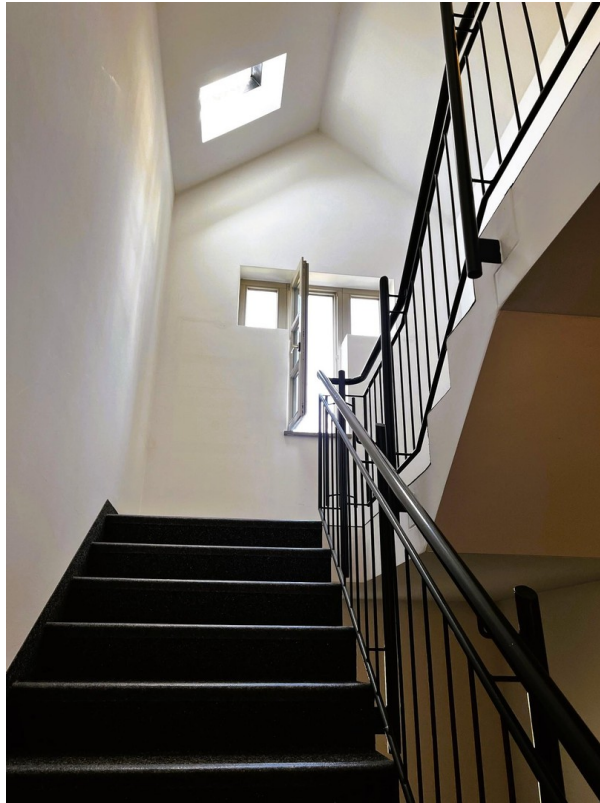


Haus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang Vorgarten

Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt



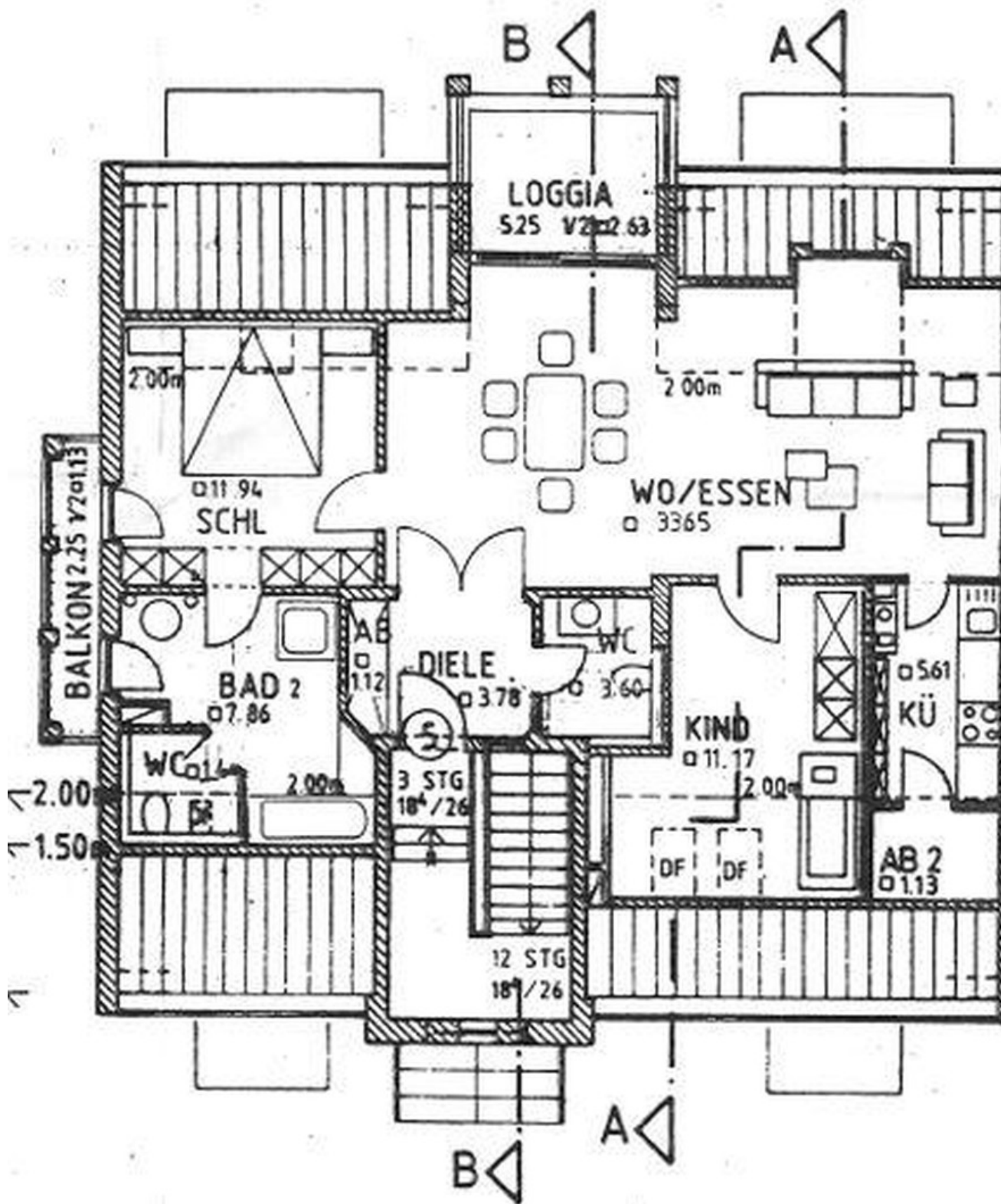
Tiefgarage

Exposé - Galerie



Stellplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss