

Exposé

Wohnung in Unterschleißheim

**BEZUGSFREI ab April: Start ins Eigentum! 2-Zi mit Süd-
Loggia & Fernwärme (Provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-434111

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Franz Watzlawick

Siriusstrasse.2
85716 Unterschleißheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

++ BEZUGSFREI AB 01. APRIL 2026 – VERKAUF VON PRIVAT ++

Schluss mit Miete zahlen! Diese ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in strategischer Bestlage von Unterschleißheim wird zum 01.04.2026 frei. Nutzen Sie die Gelegenheit, provisionsfrei (Sie sparen bis zu. 13.000 € Maklercourtage) in Ihre eigenen vier Wände zu ziehen.

Das Highlight: Einziehen & Wohlfühlen (Kein Renovierungsstau) Die Wohnung ist technisch auf einem hervorragenden Stand. Sie müssen keine teuren Sanierungen fürchten:

Heizung: Zukunftssichere Fernwärme (GEG-konform, keine Wärmepumpen-Pflicht!).

Fenster: Bereits erneuerte Kunststoff-Isolierglasfenster.

Bad: Vor ca. 5 Jahren modernisiert (Hänge-WC, Glasdusche, Großformat-Fliesen).

Upgrade inklusive: Als Verkäufer lasse ich vor Übergabe noch neue, moderne Heizkörper in Wohn- und Schlafzimmer installieren. Preis 4000euro

Der Grundriss:

Wohnen (~21 m²): Großzügig geschnitten mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Loggia (Blick ins Grüne).

Schlafen (~15 m²): Ruhig gelegen, bietet genug Stellfläche für einen großen Kleiderschrank und eine Home-Office-Ecke.

Stauraum: Praktische Abstellkammer im Flur + eigenes Kellerabteil.

Parken: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex-Parker!) direkt am Haus. Ihr Auto steht sicher und trocken.

Die Fakten im Überblick:

Verfügbar ab: 01.04.2026 (Wohnung wird leer übergeben).

Hausgeld: 390 € inkl. Heizung & Rücklagenzuführung.

Energieausweis: Liegt zur Besichtigung vor (Fernwärme).

Kaufpreis-Zusammensetzung:

Kaufpreis Wohnung: 299.000 €

Kaufpreis Einzelgarage: 20.000 €

Gesamtkaufpreis: 319.000 €

Provision: 0,00 €

Besichtigung: Da die Wohnung noch bis Ende März vermietet ist, finden Besichtigungen nur nach Vereinbarung und Prüfung der Unterlagen statt. Bitte senden Sie eine Anfrage über das Kontaktformular.

Ausstattung

Die Wohnung ist komplett saniert

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Unterschleißheim bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S-Bahn (S1) und diverse Buslinien sehr gut, was schnelle Wege nach München und Umgebung ermöglicht. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportanlagen laden zur Erholung ein und machen Unterschleißheim zu einem attraktiven Wohnort.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

