

Exposé

Wohnung in München

**Sofort frei: 2-Zimmer Wohnung im Herzen Schwabings
(PROVISIONSFREI)**



Objekt-Nr. OM-434484

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
A. Zuber

80796 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,10 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	269 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN!

Provisionsfreie und helle 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Schwabings. Mit ca. 33 m², separater Küche, Bad und moderner Ausstattung ist sie perfekt für Singles oder Paare, die das urbane Leben lieben.

Die hellen Zimmer und die sonnige Loggia mit Süd-Ost Ausrichtung schaffen ein 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 Wohnküche 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 m²
- Zimmer: 2
- Lage: ruhige und gepflegte Wohnanlage - zentrumsnah
- Zustand: umfassend 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 Unterschrank und Waschmaschinenanschluss
 - Neue, moderne Innentüren mit neuen Zargen
 - Moderne Loft-Glasschiebetür mit Innenraumfenster für ein helles, offenes Raumgefühl
 - Neue, große Fensterfront – 3-fach verglast und energieeffizient
- Loggia: ruhige Loggia mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil: Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in bester Lage im Herzen von München-Schwabing - einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile der Stadt. Hier trifft urbanes Leben auf historischen Charme: Zahlreiche Gastronomie 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 oder mit dem Fahrrad 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 Hotspots.

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	174,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Homeoffice

Exposé - Galerie



Innenraumfenster



Flur & Garderobe

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie

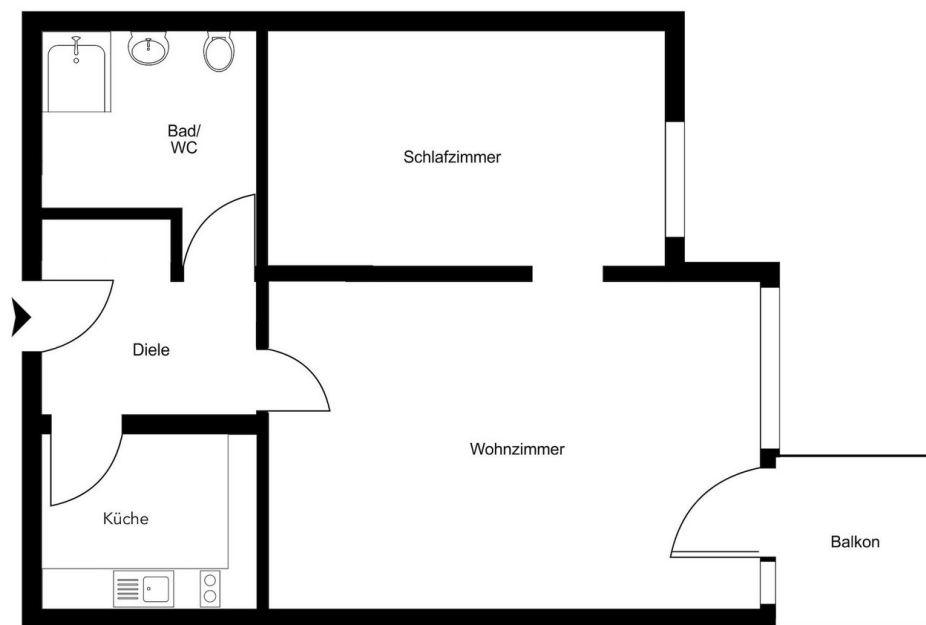


Loggia



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss