

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

***BEZUGSFERTIG* SCHICKE 3-ZIMMER- TERRASSENWOHNUNG DIREKT AM WESTPARK**



Objekt-Nr. OM-434749

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **883.000 €**

Nestroystraße 13
81373 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	29.900 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	74,36 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	81,18 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BEZUGSFERTIG SCHICKE 3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG DIREKT AM WESTPARK

Diese elegant geschnittene 3-Zimmer-Stadtwohnung mit ca. 81,18 m² nutzbar Fläche überzeugt durch ihre einmalige Lage im Herzen Sendlings direkt am Eingang zum Westpark (U6 und S7 fußläufig) und bietet einen hohen Ausstattungsstandard mit Naturholzboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und vielen weiteren Wohnkomfort-Extras.

Die Ausrichtung zum begrünten Innenhof mit geschützter Gartenterrasse sorgt für eine ruhige, private Atmosphäre.

Der einladende Empfangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Von dort aus erreichen Sie alle Wohnräume sowie das komfortable Badezimmer. Der helle Wohn-/Ess-/Kochbereich mit fast 30 m² bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zur schönen, geschützten Gartenterrasse. Der ideal geschnittene Wohnraum bietet zudem viel Stellfläche mit viel Freiraum für Ihren persönlichen Einrichtungsstil.

Neben dem Schlafzimmer steht Ihnen noch ein weiterer Raum zur individuellen Gestaltung als Ankleide, Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer zur Verfügung. Alle Wohnräume bieten bodentiefe Fensterelemente mit direktem Zugang zur privaten Gartenterrasse. Das Badezimmer in zeitlos elegantem Markendesign, mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen ist mit Badewanne, moderner Walk-In-Dusche, Handtuchwärmer sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet und rundet so den hohen Wohnkomfort der Stadtwohnung ab.

Erstbezug, Schlüsselfertiger Qualitätsneubau.

Ausstattung

Das elegante Stadtensemble umfasst vom praktischen 1-Zimmer-Apartment über die vielfältigen 2-, 3-, 4-Zimmer-Wohnungen bis hin zu den komfortablen 5-Zimmer-Wohnungen den idealen Wohnraum für jeden Lebensentwurf.

Die Wohnungen in DAS NESTROY sind detailverliebt geplant und bieten vielseitige, smarte Grundrisskonzepte sowie eine hochwertige Innenausstattung. Ein besonderes Highlight sind die schicken Gartenwohnungen mit geschützter Terrasse zum ruhigen, liebevoll begrünten Innenhof.

Die Stadtwohnungen in DAS NESTROY eignen sich ideal zum Selbstbezug. Zugleich profitieren Käufer, die zur eigenen Altersvorsorge und zum Vermögensaufbau für die Familie auf eine sichere Investition Wert legen, in DAS NESTROY von einer außergewöhnlich hohen Mietnachfrage und lukrativen Mieteinnahmen.

Das kommt so schnell nicht wieder. Nutzen Sie jetzt letztmalig die Chance und sichern Sie sich Ihre persönliche Wunschwohnung in dieser begehrten Münchner Lage direkt am Eingang zum Westpark.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

Sonstiges

Unsere Experten informieren Sie gerne individuell rund um den Immobilienkauf sowie zu allen aktuell verfügbaren Wohnungen in DAS NESTROY.

DAS NESTROY am Westpark

Nestroystraße 13

81373 München-Sendling-Westpark

Die Stadtwohnungen in DAS NESTROY sind kurzfristig bezugsfertig und können nach individueller Terminvereinbarung besichtigt werden.

Lage

MEHR PARK! MEHR STADT-FLAIR! WOHNEN DIREKT AM WESTPARK

Das Stadtensemble DAS NESTROY liegt einmalig ruhig direkt am Eingang zum Münchner Westpark. Ab nach Draußen: Ob Joggen, Radfahren, Picknick, "Kino, Mond und Sterne" oder einfach Spaziergänge in der Natur mit kurzer Rast bei "Gans am Wasser" genießen. Der Westpark eröffnet den künftigen Bewohnern von DAS NESTROY die volle Bandbreite an Erholung und Freizeitvergnügen direkt vor der eigenen Haustür.

Die knapp 70 Hektar große Parkanlage ist die grüne Lunge im Münchner Südwesten. Der schöne See mit Freilichtbühne, die einzigartigen asiatischen Nationengärten, der große Rosengarten mit Restaurant und die weitläufigen Naturflächen mit wunderschönem Altbaubestand sowie die Vielzahl an Outdoor-Abenteuerspielplätzen machen den Westpark bei den Münchnern so beliebt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



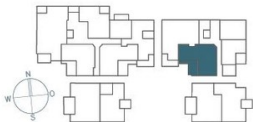
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

**DAS
NEST
ROY**
am westpark



WHG 04 | EG | 3 ZIMMER
WOHNFLÄCHE 74,36 m²
NUTZBARE FLÄCHE 81,18 m²

	Wohnfläche
Wohnen/Essen/Kochen	29,77 m ²
Schlafen	14,74 m ²
Kind	10,40 m ²
Bad	7,61 m ²
Diela	5,02 m ²
Terrasse (0,2 x 13,64 m ²)	6,82 m ²
Wohnfläche	74,36 m²
Nutzbare Fläche	81,18 m²

AG = Abgehängte Decke/Verkleidung
BdÜ = Bodenleichte Decke
EV = Einflurverleim
HW = Hochdruckverleim
IW = Handtuchwärmer
LS = Lüftungsschicht
WM = Waschmaschinenanschluss
LM = Lüftung/Müll
B = Barrierefrei gem. Art. 48 BayBau
Sanitäre Einrichtungsgegenstände, Möblierung und Verkleidung sind besapft. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.
Maßstab ca. 1:50