

Exposé

Wohnung in München

Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung plus Küche nahe Hackerbrücke in Schwanthalerhöhe



Objekt-Nr. OM-437517

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Max-Friedlaender-Bogen 11
80339 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	56,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Top-2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2007 in München-Schwanthalerhöhe. Sehr guter Zustand. Die Lage vereint urbanes Leben mit angenehmer Ruhe: zentral und dennoch ruhig gelegen, nur wenige Gehminuten von der Hackerbrücke und dem europäischen Patentamt entfernt.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz in einer gut befahrbaren Tiefgarage, sowie ein geräumiges Kellerabteil von 5qm. Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde zuletzt 2026 modernisiert und ist in einem sehr guten Zustand. Sie ist ab sofort verfügbar.

Verkauf von Privat - keine Provision

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre gehobene Innenausstattung und einen durchdachten Grundriss mit zwei abgeschlossenen Räumen, wodurch sie auch ideal für eine Wohngemeinschaft geeignet ist - die Küche ist ein eigener Raum. Hohe Raumdecken und bodentiefe Fenster schaffen ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Hochwertiges Parkett unterstreicht den eleganten Charakter der Räume. Der große, überdachte Balkon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet einen Rückzugsort zum Entspannen (50 % in der Wohnfläche enthalten). Das Badezimmer verfügt über ausreichend Platz für eine Waschmaschine und ist funktional gestaltet.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung mit Fernwärme. Dank der günstigen Lage der Wohnung im Gebäude profitieren Sie zudem von vergleichsweise niedrigen Heizkosten. Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe. Die Nähe zur Hackerbrücke sowie zum europäischen Patentamt sowie ZOB und neuen Einkaufszentrum FORUM mit seinen Läden und Restaurants unterstreicht die hervorragende Anbindung und die Attraktivität des Standorts. Trotz der urbanen Umgebung liegt die Wohnung selbst ruhig und bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Stadtleben und Rückzugsmöglichkeit.

Schwanthalerhöhe zählt zu den gefragten innerstädtischen Vierteln Münchens und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, vielfältige Restaurants, Cafés sowie individuelle Geschäfte befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Über die nahegelegene S-Bahn-Station an der Hackerbrücke sowie weitere U- und Busverbindungen sind die Münchner Innenstadt und andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreichbar. Der Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt.

Ergänzt wird die hohe Lebensqualität durch diverse Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, die Raum für Erholung, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten bieten. Insgesamt verbindet die Lage urbanes Flair mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Separate Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie

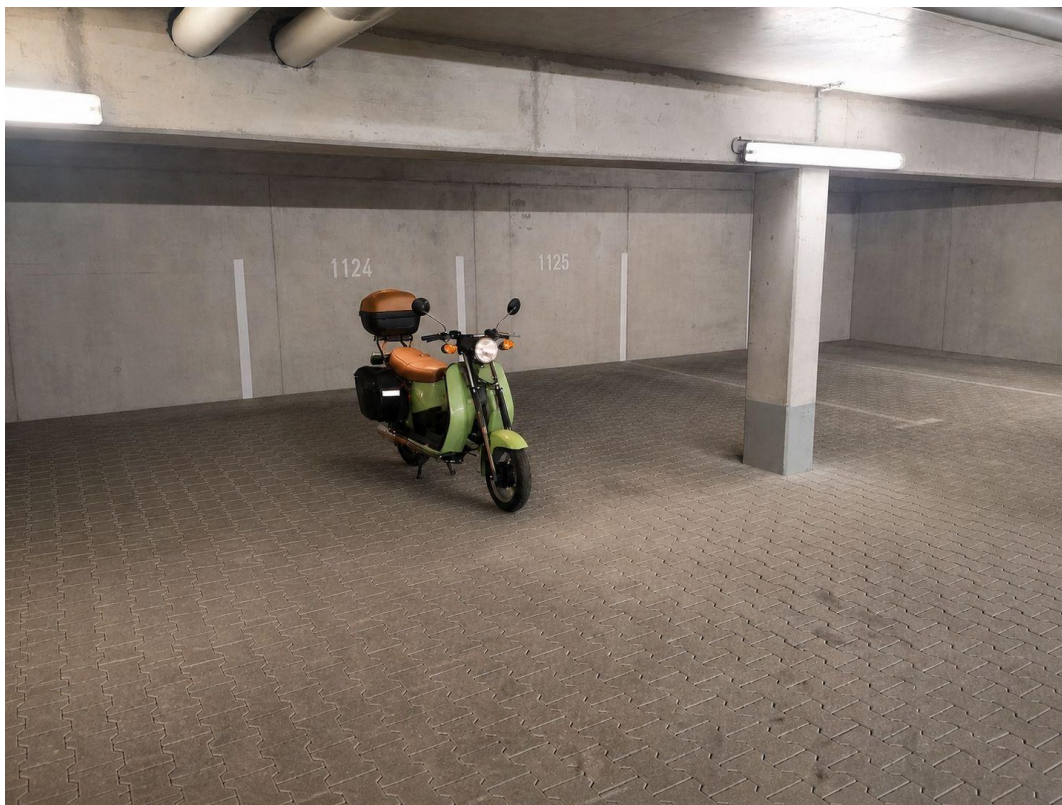


Aussicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



TG vollwertiger Stellplatz

Exposé - Grundrisse

