

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Haus-im-Haus in Stadtvilla: 102,3 m² Gartenwohnung
mit Südterrasse, Privatgarten, Energie A, TG**



Objekt-Nr. OM-438230

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **898.000 €**

80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Hausgeld mtl.	413 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	102,30 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	113,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	32.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gartenwohnung in hochwertiger Stadtvilla

– mit eigenem Hauseingang für nur 7 Wohneinheiten, Südterrasse, Privatgarten und einem Wohngefühl, das eher an ein kleines Haus als an eine klassische Erdgeschosswohnung erinnert.

Ein Zuhause mit mehr Privatsphäre, mehr Struktur und mehr Wohnqualität

Diese besondere Gartenwohnung befindet sich in einer hochwertigen Stadtvilla. Besonders angenehm ist der eigene Hauseingang, der nur 7 Wohneinheiten erschließt und zusammen mit sonniger Südterrasse und Privatgarten ein Wohngefühl vermittelt, das eher an ein kleines Haus als an eine klassische Erdgeschosswohnung erinnert.

Gerade diese Kombination ist in München selten:

Stadtvilla statt Großanlage, private Wohnsituation statt anonymer Struktur, sofort bezugsfrei, energetisch stark und ohne Renovierungsbedarf.

Mit ca. 102,3 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen und durchdachten Grundriss für Paare, kleine Familien oder Käufer, die urban wohnen möchten, ohne auf Gartenbezug und Privatheit zu verzichten.

Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich direkt zur Südterrasse und in den liebevoll gestalteten Privatgarten. Dadurch entsteht ein offener, angenehmer Lebensmittelpunkt mit viel Tageslicht und einer klaren Verbindung ins Freie.

Trotz sehr guter städtischer Anbindung bleibt das Wohnen im Inneren angenehm ruhig.

Dreifachverglasung, hochwertige Bauweise und moderne Haustechnik sorgen für spürbaren Komfort.

Die Fußbodenheizung und die sehr gute Energieeffizienzklasse A machen die Wohnung ganzjährig angenehm temperiert und zugleich wirtschaftlich.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab sofort und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, sofort nutzbaren Zustand ohne Renovierungsbedarf.

Der Gesamtzustand ist außergewöhnlich gepflegt und präsentiert sich in weiten Teilen auf Neubau-Niveau.

!! Da die Wohnung privat und ohne Maklerprovision verkauft wird, werden Besichtigungstermine ausschließlich an Interessenten mit bereits vorliegender FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG der Bank bzw. entsprechendem Kapitalnachweis vergeben. Dies gilt sowohl für eine klassische Baufinanzierung als auch für einen Kauf aus vollständigem Eigenkapital. !!

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 102,3 m² Wohnfläche
- hochwertige Gartenwohnung in Stadtvilla
- eigener Hauseingang mit nur 7 Wohneinheiten
- Südterrasse und Privatgarten
- echtes Haus-im-Haus-Gefühl
- Energieeffizienzklasse A
- Fußbodenheizung
- Dreifachverglasung

- außergewöhnlich gepflegter Zustand
- in weiten Teilen auf Neubau-Niveau
- bezugsfrei ab sofort
- Tiefgaragenstellplatz ohne Duplex
- Verkauf ohne Maklerprovision

Gebäude & Wohnumfeld

Die Wohnung liegt in einer gepflegten, hochwertigen Stadtvilla – kein Hochhaus, keine anonyme Großanlage, kein öffentlicher Durchgang.

Besonders angenehm ist der eigene Hauseingang, der nur sieben Wohneinheiten erschließt und dadurch ein ruhiges, überschaubares und angenehmes Wohnumfeld schafft.

Hier entsteht Privatsphäre nicht durch Isolation, sondern durch die Qualität von Bauweise, Struktur und Nachbarschaft.

Zustand

Baujahr 2012–2013 | Erstbezug 2014

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und in den letzten Jahren umfassend aufgefrischt.

2018: vollständige Sanierung (versicherungsbedingt)

2025 und 2026: umfassende Auffrischung

Dabei wurden unter anderem:

- die Wände neu gestrichen
- das Eichenparkett geschliffen und versiegelt
- die Küche technisch aktualisiert
- der Garten vollständig neu gestaltet

Das Ergebnis ist ein sehr stimmiges und gepflegtes Gesamtbild – ideal für Käufer, die ohne weiteren Aufwand einziehen möchten.

Preis

Kaufpreis Wohnung: 898.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 32.000 €

Küche: optional separat verhandelbar

Ausstattung

Ausstattung

- Echtholz-Eichenparkett
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- elektrische Rollläden
- großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- separater Waschraum

- Kellerraum
- Fahrradraum

Die vorhandene Miele-Designküche ist hochwertig ausgeführt und technisch aktuell.

Sie kann bei Interesse separat verhandelt werden.

Tiefgaragenstellplatz

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist ein echter Komfortvorteil – gerade in München.

- kein Duplex
- breite Zufahrt
- komfortables Einparken
- auch für SUV geeignet
- funkgesteuertes Tor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigung & Ablauf

Die Wohnung wird privat und ohne Maklerprovision verkauft.

Besichtigungstermine werden gebündelt organisiert und ausschließlich an Interessenten mit bereits vorliegender Finanzierungsbestätigung bzw. Kapitalnachweis vergeben.

Bei ernsthaftem Interesse senden wir gerne ein ausführliches Exposé sowie weitere Informationen zu.

Fazit

Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die nicht einfach nur eine Erdgeschosswohnung suchen, sondern ein Zuhause mit mehr Privatsphäre, mehr Struktur und mehr Wohnqualität.

Stadtvilla · eigener Hauseingang mit nur 7 Wohneinheiten · Südterrasse · Privatgarten · Energieklasse A · TG ohne Duplex · bezugsfrei ab sofort

Eine in dieser Form seltene Kombination in München.

Lage

Lage – München-Moosach / nahe OEZ

Die Lage verbindet starke Infrastruktur mit überraschend ruhigem Wohnen im Inneren.

Gerade für Käufer, die kurze Wege, gute Verkehrsanbindung und ein funktionierendes Alltagsumfeld schätzen, ist dies ein sehr attraktiver Standort.

Verkehr & Alltag

wenige Minuten zum Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) und MONA

U1 / U3 / U7 sowie mehrere Buslinien fußläufig erreichbar

schnelle Anbindung an Mittleren Ring und Autobahnen

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen in direkter Umgebung

Freizeit & Umgebung

gute Erreichbarkeit von Olympiapark, Schloss Nymphenburg und weiteren Grün- und Erholungsbereichen

attraktiver Wohnstandort auch durch Nähe zu BMW, MAN, MTU, Huawei und weiteren Arbeitgebern

Besonders angenehm:

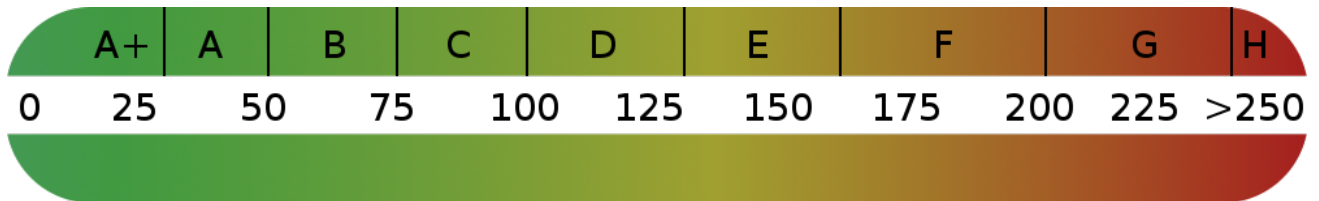
Trotz urbaner Lage bleibt das Wohnen in der Wohnung selbst spürbar ruhig – dank hochwertiger Bauweise und Dreifachverglasung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



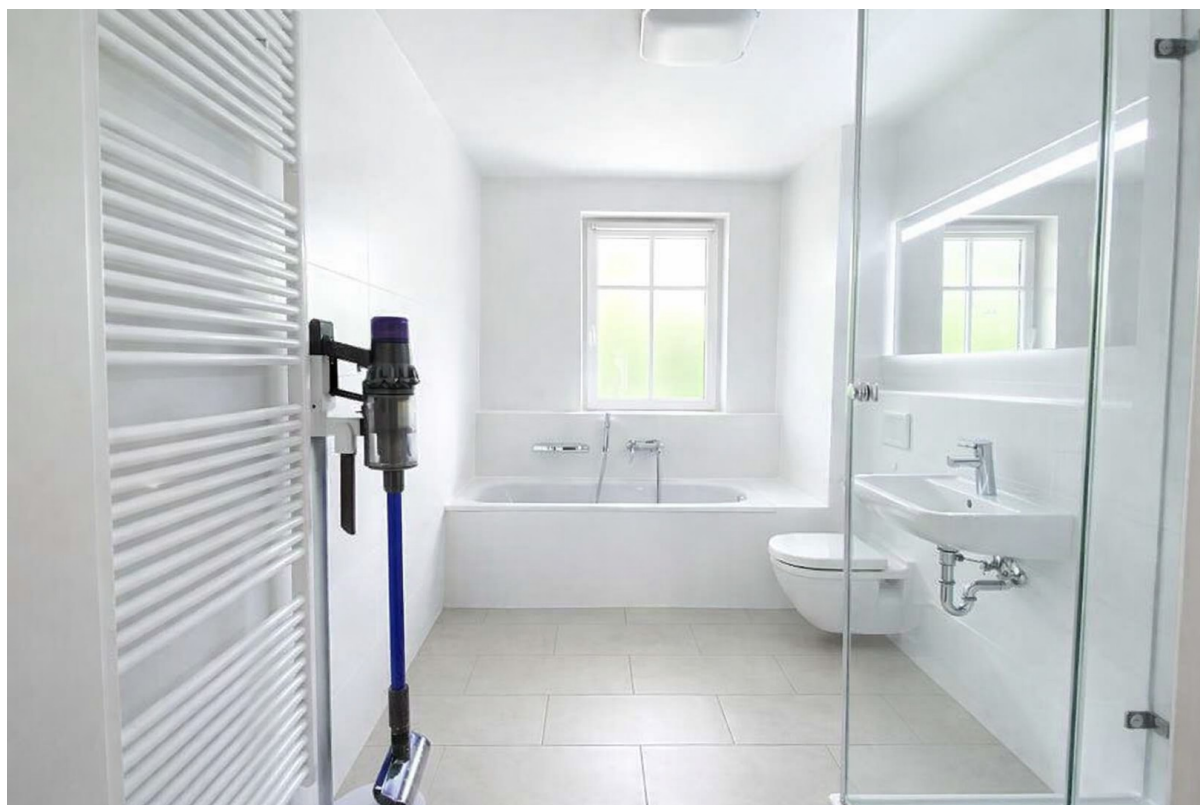
Exposé - Galerie



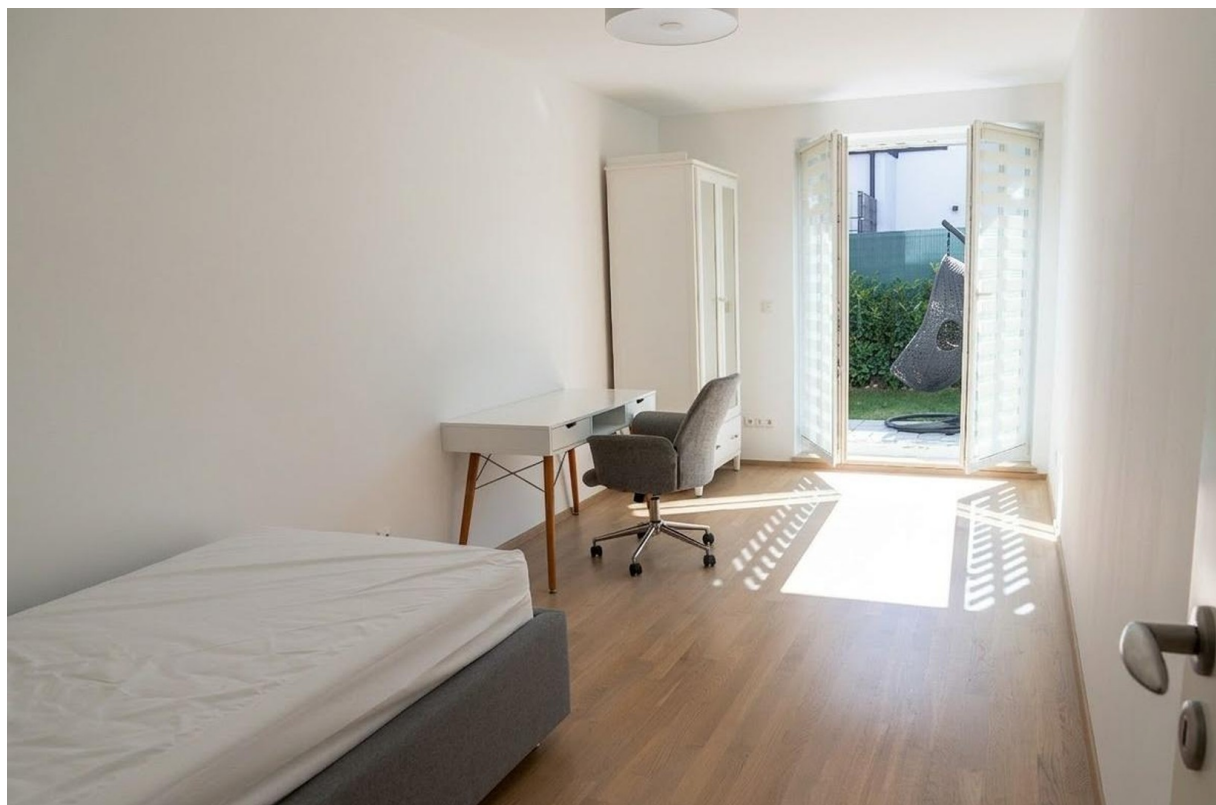
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



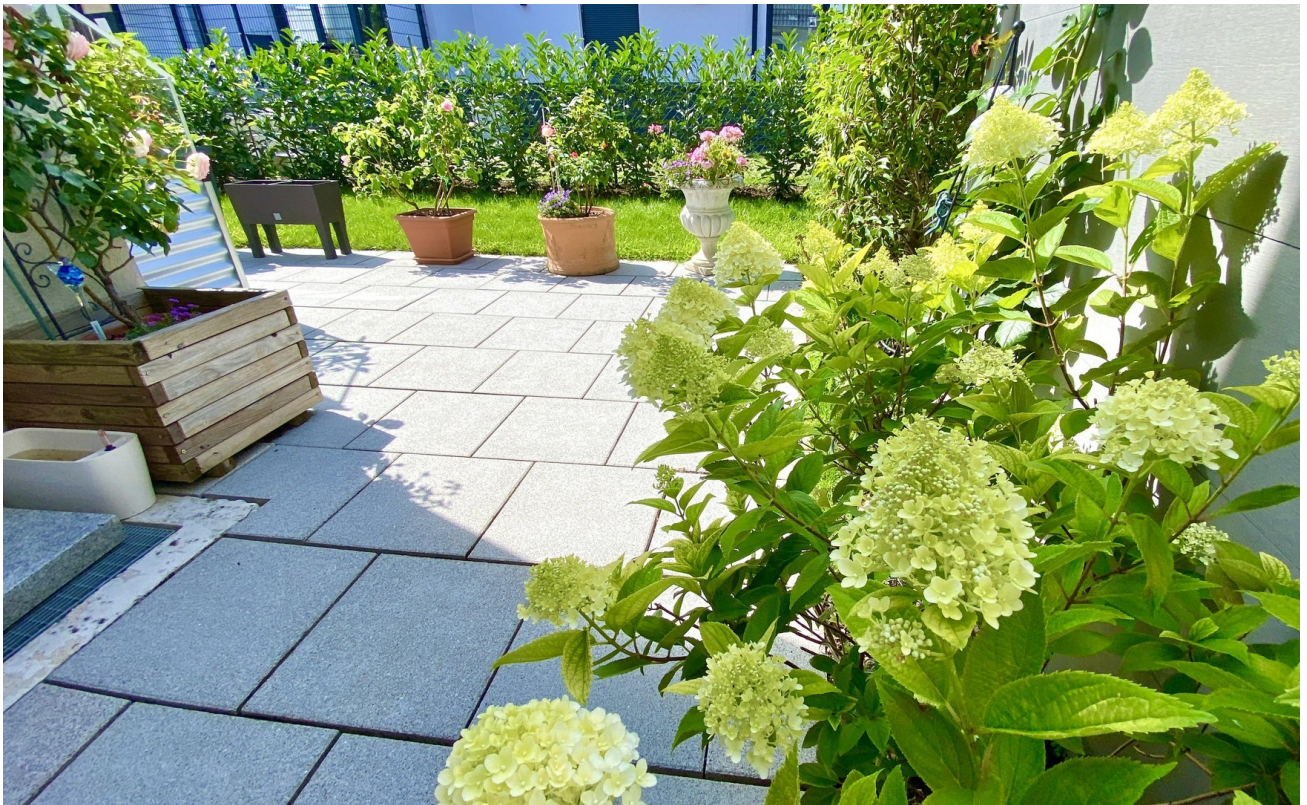
Exposé - Galerie



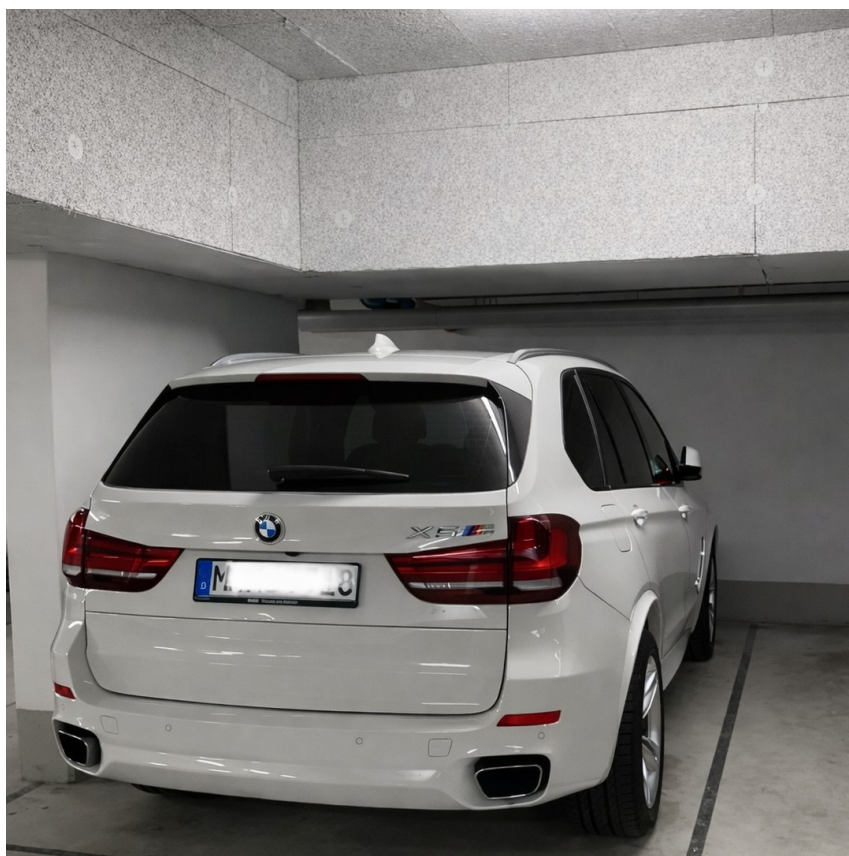
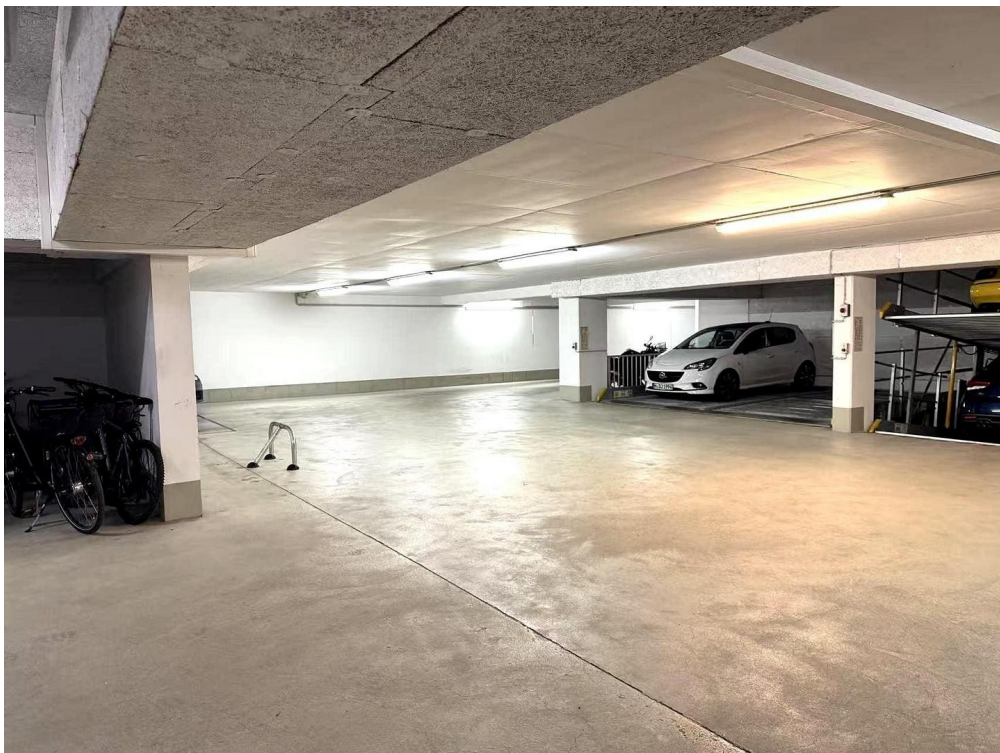
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

