

# Exposé

## Wohnung in München

### Ausblick ins Grüne: helle 4 - Zimmer-Wohnung in Aubing/Westkreuz



Objekt-Nr. OM-439811

### Wohnung

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:  
Götz Schreiber

81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich verkehrsgünstig aber in dennoch ruhiger Lage in Aubing/Westkreuz. Die Wohnung ist nach Süden und Osten ausgerichtet im obersten Stock einer kleinen Wohnanlage, daher ist es insgesamt sehr hell und dennoch im Sommer nicht zu heiß.

Es sind drei Schlaf-/Kinderzimmer vorhanden und ein großer Ess-/Wohnbereich. Zusätzlich gibt es eine Abstellkammer und zwei Badezimmer. In den Wohn-/Schlafräumen befinden sich hauptsächlich Vinylböden. In allen Zimmern befinden sich Alu-Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und elektrische Rolläden.

Zur Wohnung gehört auch ca. 14m<sup>2</sup> großer, gemauerter Keller und ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Trockenräume und Fahrradkeller können genutzt werden.

Die Wohnanlage ist insgesamt großzügig geschnitten und wird hauptsächlich von Eigentümern bewohnt. Ein Spielplatz befindet sich auf dem Gelände. Im Haus befindet sich eine Wasserenthärtungsanlage.

Modernisierungen

- Fußböden (2024)
- Dach, inkl. zus. Isolierung (2023)
- Fenster (2022)
- Küche (2021)
- Badezimmer (2011)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in zweiter Reihe. S-Bahn S8, S6 und S5 und Busse 57, 162 und 157 sind in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerie, Apotheken, Bäcker) sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Grundschule ist ca. 12 Gehminuten entfernt und die Mittelschule in ca. 3 Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



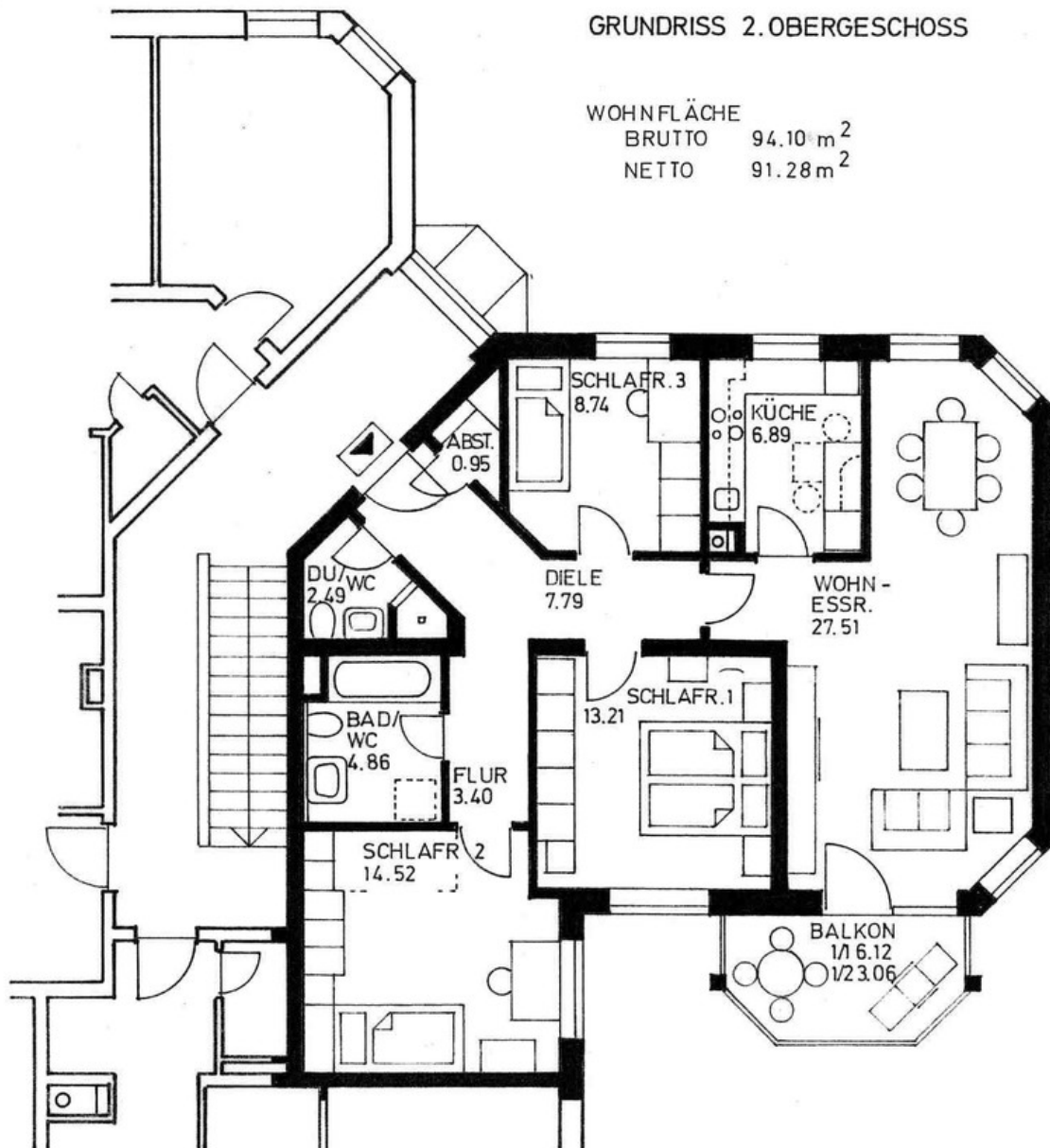
Küche



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

WOHNFLÄCHE  
BRUTTO 94.10 m<sup>2</sup>  
NETTO 91.28 m<sup>2</sup>



0 0.5 1 2 3 4 5 m

MASSTAB 1:100

