

# Exposé

## Wohnung in München

### In Schwabing: Charmante 2-Zimmer-Wohnung von privat (provisionsfrei und einzugsbereit)



Objekt-Nr. OM-443077

#### Wohnung

Verkauf: **394.900 €**

Ansprechpartner:  
Alex Zuber

80796 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	33,05 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	272 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN!

Sehr helle und charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen Schwabings. Mit ca. 33 m<sup>2</sup>, eigener Küche, Bad und moderner Ausstattung ist sie perfekt für Singles oder Paare, die das urbane Leben lieben.

Die lichtdurchfluteten Zimmer und die sonnige Loggia schaffen ein behagliches und 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 Küche (ohne EBK), 1 Bad mit Regendusche und 1 Loggia mit Sonnengarantie.

Ein Kellerabteil rundet das Komplettangebot ab.

Der Verkauf erfolgt von Privat, es fällt keine Maklergebühr an.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 33 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Lage: sehr zentrale, ruhige und gepflegte Wohnanlage
- Zustand: vollständig saniert (März 2026)
  - Hochwertiges 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 zusätzlichem Waschmaschinenanschluss
  - Neue, moderne Innentüren mit passenden Zargen
  - Moderne Loft-Glasschiebetür mit Innenraumfenster für ein lichtdurchflutetes, offenes Raumgefühl
  - Neue, große Fensterfront – 3-fach verglast und energieeffizient
- Loggia: sonnige Loggia mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil: geräumiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Das Gebäude wird voraussichtlich noch im Jahr 2026 an die Fernwärme angeschlossen. Die Kosten werden vollständig aus den Rücklagen gedeckt und sorgen für eine deutliche Aufwertung der Energieeffizienzklasse.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in bester Lage im Herzen von München-Schwabing, einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtteile Münchens. 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 - Galerie



Wohnzimmer



Flur mit Garderobe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer / Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Loft Stil mit Innenraumfenster



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Sonnige Loggia



Sonnige Loggia

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Wohnzimmer Detail

# Exposé - Grundrisse

