

# Exposé

## Wohnung in München

### provisionsfrei: Etagenwohnung in München Nähe Hirschgarten



Objekt-Nr. OM-443224

### Wohnung

Verkauf: **835.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Hölzwarth Immobilienberatung

Eisnergutbogen 35  
80639 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	15.05.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	371 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Etagenwohnung im Eisnergutbogen 35 im Münchener Quartier "Am Hirschgarten". Sie weist einen unkonventionellen, interessanten Grundriss auf. Zwei Räume, darunter der große, offene Wohnbereich, sind nicht rechtwinklig!

Aber treten wir erst einmal ein: man kommt in eine große und geräumige Diele, welche offen in den großen Wohnraum mit Ostausrichtung (große Fensterflächen!; insgesamt knapp 42 m<sup>2</sup>) übergeht. Gegenüber der Eingangstüre ist der Zugang zur Küche (ca. 7,2 m<sup>2</sup>), links davon das Schlafzimmer (ca. 14,4 m<sup>2</sup>), rechts von der Küche schließt das Badezimmer an (ca. 8,1 m<sup>2</sup>) und schließlich rechts neben dem Bad das zweite Schlafzimmer / Kinderzimmer / Büro (ca. 12,4 m<sup>2</sup>) mit Zugang vom offenen Wohnraum aus. Keiner der Räume ist auf eine Straße hin ausgerichtet, sondern alle zu den östlichen und nördlichen Garten- und Innenhofbereichen. Insgesamt hat die Wohnung ca. 85,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Raumhöhe ist mit 2,60 m angenehm großzügig.

Zusätzlich zur Wohnung kann ein Tiefgaragen-Stellplatz erworben werden. Die Tiefgarage ist jedoch nicht direkt über das Stiegenhaus / den Aufzug Hausnummer 35 erreichbar, sondern über den sich im gleichen Gebäude befindenden Hauseingang № 37.

Die Wohnung war seit ihrer Fertigstellung 2010 durchgehend an die selben Mietpartei vermietet, welche spätestens zum 15. Mai auszieht.

## Ausstattung

Was Sie noch wissen sollten:

Die Wohnung hat im Wohnraum eine große Fensterfront in Ostausrichtung mit weitläufigen Blick - aber keinen Balkon oder ähnlichen Freisitz. Aber, hey, wer in wenige Schritte vom Hirschgarten entfernt wohnt, braucht keinen Balkon, sondern ein kariertes Tischtuch für den Biergartentisch oder eine Picknickdecke! (siehe auch Lage...).

Der Wohnung ist ein überdurchschnittlich großes Kellerabteil zugeordnet (siehe Grundrissplan).

Im Untergeschoss befinden sich ein allgemeiner Waschraum mit Platz für die private Waschmaschine, ein Kinderwagen- und ein sehr großzügiger Fahrradabstellraum.

Das Gebäude ist an das Glasfasernetz angeschlossen bei einer Breitbandverfügbarkeit von 1.000 MBit/s (FTTB über M-net Telekommunikations GmbH).

Das Hausgeld versteht sich OHNE Tiefgaragen-Stellplatz. Für diesen sind aktuell zusätzlich 32,- € im Monat zu zahlen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Selbstverständlich können Sie die Lage und die Immobilie von außen jederzeit in Augenschein nehmen. Es wird jedoch - mit Rücksicht auf die Bewohner, welche bald Ihre Nachbarn sein könnten - dringend darum gebeten, das Gebäude nicht eigenmächtig zu betreten.

Wenn Sie die Wohnung besichtigen möchten, schreiben Sie bitte eine entsprechende Anfrage per e-Mail, ergänzt mit einem gerne informellen, aber glaubwürdigen Nachweis der finanziellen Möglichkeit zum Erwerb der Immobilie (z.B. Schreiben von der Bank, Finanzierungsbestätigung für eine andere Immobilie o.ä.). Zur Klärung evtl. weiterer Fragen im Vorfeld schreiben Sie bitte ebenfalls eine e-Mail. Wir werden uns anschließend so bald als möglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Es werden für die Erstbesichtigung als Termine

Samstag, der 18.04.2026 und

Samstag, der 25.04.2026

angeboten, an denen mit Interessenten jeweils ein EXKLUSIVES Zeitfenster von ca. 45 Minuten vereinbart wird. Bitte geben Sie bei Interesse Rückmeldung, welcher Zeitraum an einem der Tage für Sie möglich ist. Wir werden nach Sortierung der Anfragen Ihnen Ihr für Sie "geöffnetes" Zeitfenster mitteilen.

Ihr Ansprechpartner im Auftrag:

Martin Holzwarth Immobilienberatung

Manhardtswinkl 2

D-83714 Miesbach

Erlaubnis nach § 34 c GewO, erteilt durch das LRA Miesbach.

Finanzamt Miesbach, Steuernummer 139/210/70219

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Kauf für den/die Käufer/in PROVISIONSFREI ist.

Transparenzhinweis: aktuell ist die Wohnung noch vermietet und bewohnt. Deshalb wurden - auch zum Schutz der Privatsphäre - die Innenfotos mit KI-Unterstützung hinsichtlich der Einrichtung überarbeitet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg, im modernen Quartier "Am Hirschgarten". Dieses junge Wohnviertel entstand auf ehemaligen Bahnflächen und zählt heute zu den gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Münchens.

Die Umgebung ist geprägt von moderner Wohnbebauung, begrünten weiträumigen Höfen und Parks sowie einer ruhigen, familienfreundlichen Nachbarschaft. Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Nahversorgungsinfrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinischer Versorgung am Fuß der Friedenheimer Brücke.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Hirschgarten, der rund 40 Hektar großen Parkanlage mit weitläufigen Wiesen, alten Baumbeständen und dem größten Biergarten Münchens: zur Haustüre raus und keine drei Minuten, schon ist man im Grünen; der Biergarten ist Luftlinie keine 500 m von der Wohnung entfernt. Wem das noch nicht genug ist: der südliche Zugang zum wunderbaren Schloßpark Nymphenburg liegt einen Spaziergang von 15 Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Der S-Bahnhof Hirschgarten ist fußläufig in wenigen Minuten, ca. 600 m, erreichbar. Dort verkehren ALLE Münchener S-Bahn-Linien. Man gelangt von hier bei einem beinahe minütlichen Takt in 5 Minuten zum Hauptbahnhof sowie in 8 Minuten zum Marienplatz. Den Flughafen erreicht man mit der S1 in 41 Minuten.

Ergänzend bestehen gute Nord-Süd-Busverbindungen über die Friedenheimer Brücke zu den nördlich und südlich der Bahngleise verlaufenden Trambahntrassen und in die benachbarten Stadtteile. Radfahrer kommen auf der neuen Radverbindung entlang der Bahntrasse schnell und sicher Richtung Innenstadt oder Pasing.

Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Laufnähe (dm-Markt, Rewe, Aldi, Allnatura, Post, Bäcker, Apotheke...)

Insgesamt verbindet die Lage am Eisnergutbogen eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit hervorragender urbaner Infrastruktur und optimaler Anbindung an die Münchner Innenstadt - der optimale innerstädtische Wohnstandort für alle Altersklassen!

Für junge Familien:

Die Umgebung verfügt über eine sehr gute Auswahl an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen, die überwiegend fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

### Kinderrippen und Kindergärten (eine Auswahl):

--> Haus für Kinder Hirschgarten, Eisnergutbogen 19 - integrative Kintertageseinrichtung mit Krippen- und Kindergartenplätzen (im benachbarten Baukörper)

--> Fröbel Haus für Kinder Eisnergutbogen 4 - Betreuung für Kinder von der Krippe bis zum Kindergartenalter (fußläufig in 3 Minuten erreichbar)

--> Kindergarten "Die Hirschgartenkinder e.V.", Fasoltstr. 7 - eine Eltern-Kind-Initiative (fußläufig in 13 Minuten erreichbar)

--> Wichtel Akademie Nymphenburg, Wotanstraße - moderne Kita mit mehreren Krippen- und Kindergartengruppen. (fußläufig in 19 Minuten erreichbar)

### Bei schulpflichtigen Kindern:

--> Grundschule am Winthirplatz (23 Minuten fußläufig)

--> mehrere Mittel-/Realschulen und Gymnasien im Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg

### Für die älteren Kinder und/oder alle jung Gebliebenen:

Jenseits der Friedenheimer Brücke liegt das Kultur- und Veranstaltungszentrum BACKSTAGE mit Konzerthallen, Clubs und Bars sowie in der ehemaligen, denkmalgeschützten Paketposthalle der Pineapple Park mit seinem sportlichen Angebot und dem Midnightbazar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer

Bad



Blick vom Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Nahversorgungsbereich



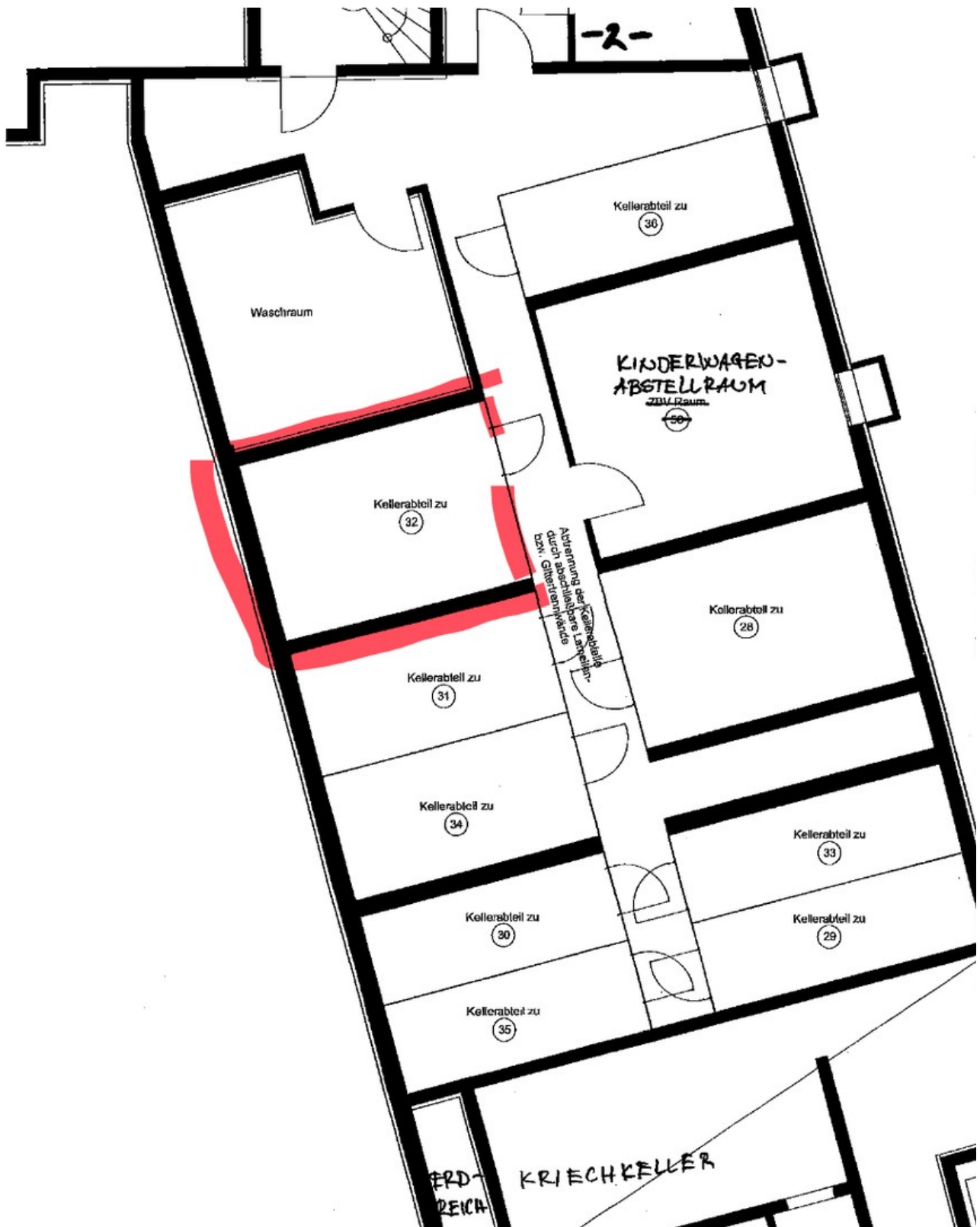
Impression Hirschgarten

# Exposé - Galerie



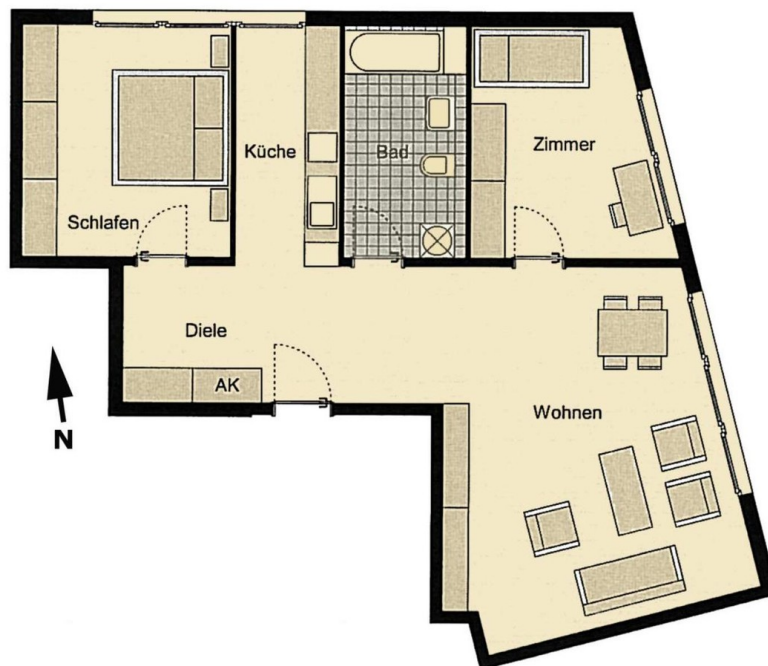
Impression Biergarten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan

Grundrissplan