

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Schöne 3-Zimmer-DG-Wohnung in München-Daglfing



Objekt-Nr. OM-445441

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **575.000 €**

Burgauerstraße 124  
81929 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,10 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	368 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine gute Raumaufteilung und v.a. durch ihre absolut ruhige Lage in einer Anliegerstraße in München-Daglfing.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Reihenhaus aus dem Baujahr 2001 und eignet sich mit ihrer Wohnfläche von 72,5 m<sup>2</sup> daher ideal für Paare, kleine Familien oder Singles. Die meisten Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt.

Herzstück ist das helle Wohnzimmer, welches über einen direkten Zugang zur sonnigen Dachterrasse mit Glasüberdachung verfügt.

Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen großzügigen Einbauschränk aus Echtholz (Erle).

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ergänzend dazu gibt es ein separates Gäste-WC.

Die großzügig geschnittene Küche ist mit einer Einbauküche (Echtholz Birke) samt Elektrogeräten (Siemens) ausgestattet.

Zu der Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil. Besonders praktisch: Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller kann eine eigene Waschmaschine und ein eigener Trockner aufgestellt werden. Außerdem gibt es in der Anlage einen Fahrradkeller.

Machen Sie sich gerne ein eigenes Bild im Rahmen einer Besichtigung.

## Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

Baujahr 2001

Wohnfläche 72,5 m<sup>2</sup>

3 Zimmer

Gäste-WC

Parkett (Buche) in beiden Schlafzimmern (Einbau in 2006)

Fliesen in Küche, Bädern und Wohnzimmer

Einbauschränk in einem Schlafzimmer (Echtholz Erle, Einbau in 2006)

Einbauküche (Echtholz Birke, Einbau in 2001)

Dachterrasse mit Glasüberdachung

Tiefgaragenstellplatz

Wohnung sofort verfügbar

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich im schönen Stadtteil Daglfing im Osten von München.

In der Umgebung befinden sich gepflegte Wohnanlagen mit Reihenhäusern, Ein- und Mehrfamilienhäuser und grüne Freiflächen.

Hervorzuheben ist die Lage an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße.

Die öffentliche Anbindung kann man als gut bewerten. Nachfolgend ist die Erreichbarkeit der wichtigsten Anbindungen / Einrichtungen / Einkaufsmöglichkeiten aufgezählt:

240 m Bushaltestelle „Schichtlstraße“ (Linie 183 – Arbellapark – Messestadt Riem)

700 m zur S-Bahn-Station „Daglfing“ (S8 – Herrsching-Flughafen)

1,5 km zur Autobahn A94 (Anschlussstelle „Zamdorf“ oder „Daglfing“)

150 m zum Kindergarten

1,2 km zur Grundschule an der Fritz-Lutz-Str.

350 m zum Supermarkt Edeka (incl. Bäcker)

350 m zur Allgemeinarztpraxis

1 km zum Baumarkt OBI (incl. Bäcker) und zur Bushaltestelle „Burgauerstr.“ (Linie 190, N74)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Hauseingang Nordseite



Außenansicht Nordseite

# Exposé - Galerie



Außenansicht Südseite



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom WZ Richtung Küche



Schlafzimmer Nord

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Nord



Schlafzimmer Süd

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Tiefgarage Einfahrt



Tiefgaragenstellplatz

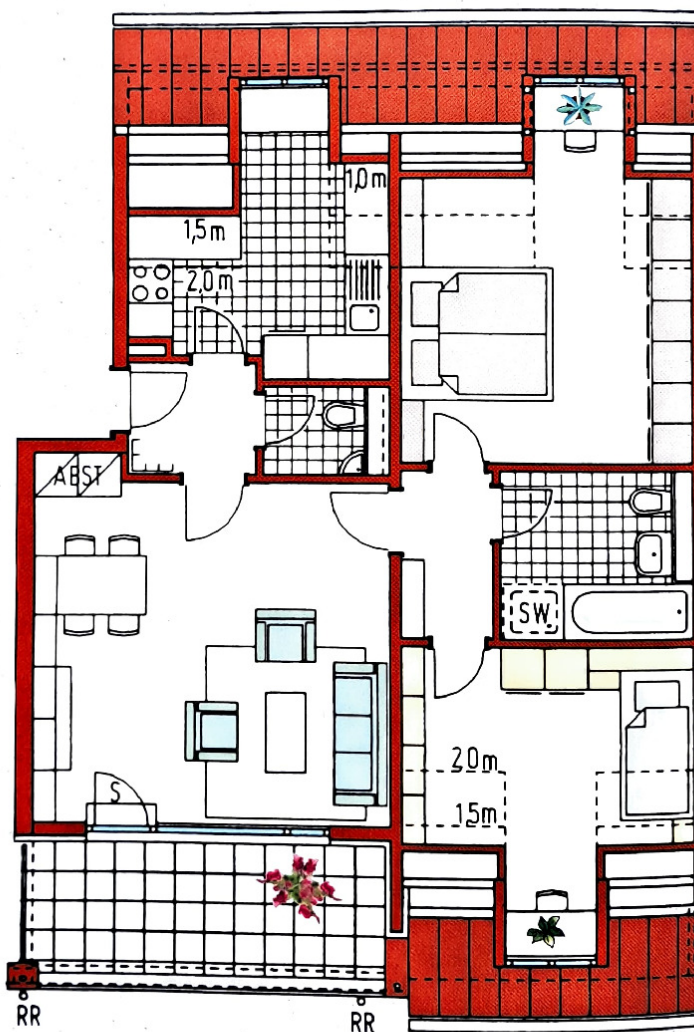
# Exposé - Grundrisse

## 3 - Zimmer - Wohnung

P 1321

Whg. Nr. 106, 107\*, 118, 119\*, 124, 125\*

DG	Wfl.	nb. Fl.	DG	Wfl.	nb. Fl.
Wohnen/Abst.	22,2 m <sup>2</sup>	22,2 m <sup>2</sup>	Flur 2	2,6 m <sup>2</sup>	2,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,6 m <sup>2</sup>	14,6 m <sup>2</sup>	Bad	5,3 m <sup>2</sup>	5,3 m <sup>2</sup>
Kind	10,5 m <sup>2</sup>	10,5 m <sup>2</sup>	WC	1,6 m <sup>2</sup>	1,6 m <sup>2</sup>
Küche	8,5 m <sup>2</sup>	8,5 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	4,6 m <sup>2</sup>	9,2 m <sup>2</sup>
Flur 1	2,6 m <sup>2</sup>	2,6 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt DG</b>	<b>72,5 m<sup>2</sup></b>	<b>77,1 m<sup>2</sup></b>



**Dachgeschoss**  
**Maßstab 1:75**

- SW = Sonderwunsch laut Demos  
Sonderwunschliste
- ABST = Abstellfläche
- S = Stufe
- RR = Regenfallrohr

\* = spiegelbildlich

Abgebildet DG Wohnung Nr. 106