

Exposé

Terrassenwohnung in München

Glockenbach Perle



Objekt-Nr. **OM-445906**

Terrassenwohnung

Verkauf: **935.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Nadasi

Fraunhoferstraße 30A
80469 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2001 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 2,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 51,20 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 54,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 300 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Oase! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Komfort mit der begehrtesten Lage Münchens. Gelegen in einem ruhigen Innenhof mit optimaler Südausrichtung, genießen Sie hier sonnige Ruhe mitten im pulsierenden Glockenbachviertel. Das absolute Highlight der Wohnung ist der eigene Gartenanteil: Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus betreten Sie Ihre private Grünfläche – ein seltener Luxus in dieser zentralen Lage, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Wohnung kann sowohl gewerblich als auch privat genutzt werden.

Ausstattung

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept: Küche: Neuwertige, elegante Einbauküche der Marke ALNO in edlem Crème – ein Traum für jeden Kochliebhaber. Bodenbeläge: Edles Echtholz-Massivparkett und hochwertige Fliesen unterstreichen das exklusive Ambiente. Wohnkomfort: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit eleganter Ledercouch. Schlafbereich: Gemütliches Schlafzimmer mit direktem Gartenzugang. Extras: Ein gemeinschaftlicher Waschraum mit eigener Waschmaschine und Trockner, zudem ein großes Kellerabteil mit Regalen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Umgebung überzeugt durch eine Infrastruktur, die dem Lebensstil einer anspruchsvollen Klientel gerecht wird. Genießen Sie die Vorzüge eines echten Verkehrsknotenpunkts: Mit den Linien U1, U2, U3 und U6 direkt am Sendlinger Tor liegen Arbeitgeber und Bildungszentren praktisch vor Ihrer Haustür. Versorgung auf höchstem Niveau: Ob der tägliche Einkauf bei REWE in der Müllerstraße oder das Premium-Angebot bei schmatz. Naturkost – die perfekte Nahversorgung ist ein starkes Argument für jeden Mieter. Hohe Nachfrage, knappes Angebot: Das Glockenbachviertel ist fast vollständig bebaut. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Lifestyle sorgt für eine konstant hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Wohnraum. Lifestyle-Faktor: Die Dichte an exklusiven Boutiquen in der Rumfordstraße und die Nähe zur Isar machen das Viertel zur „Top-Adresse“. Eine Wohnung hier ist nicht nur Wohnraum, sondern ein begehrtes Statussymbol. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, in ein Objekt zu investieren, das durch seine zentrale Lage und perfekte Anbindung langfristig stabilen Cashflow und Wertzuwachs verspricht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gang

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang

Exposé - Galerie



Terasse



Terasse_2

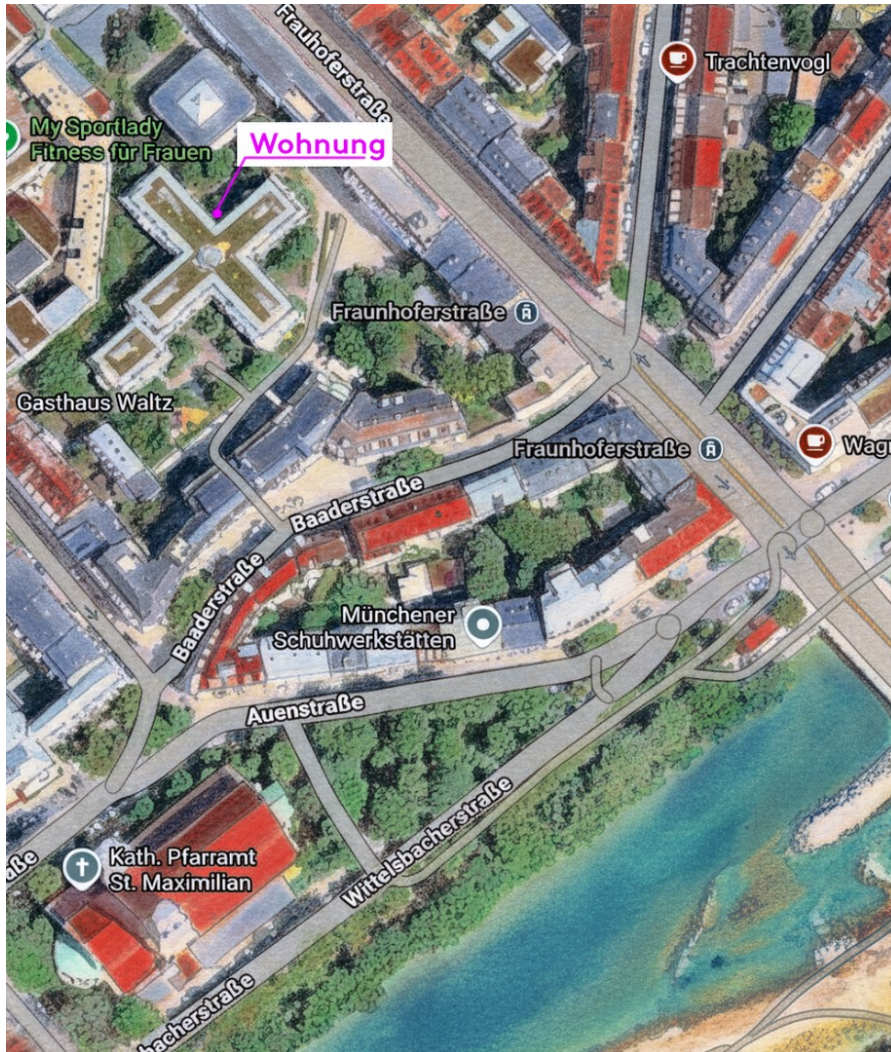
Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Karte

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

GLOCKENBACH PERLE

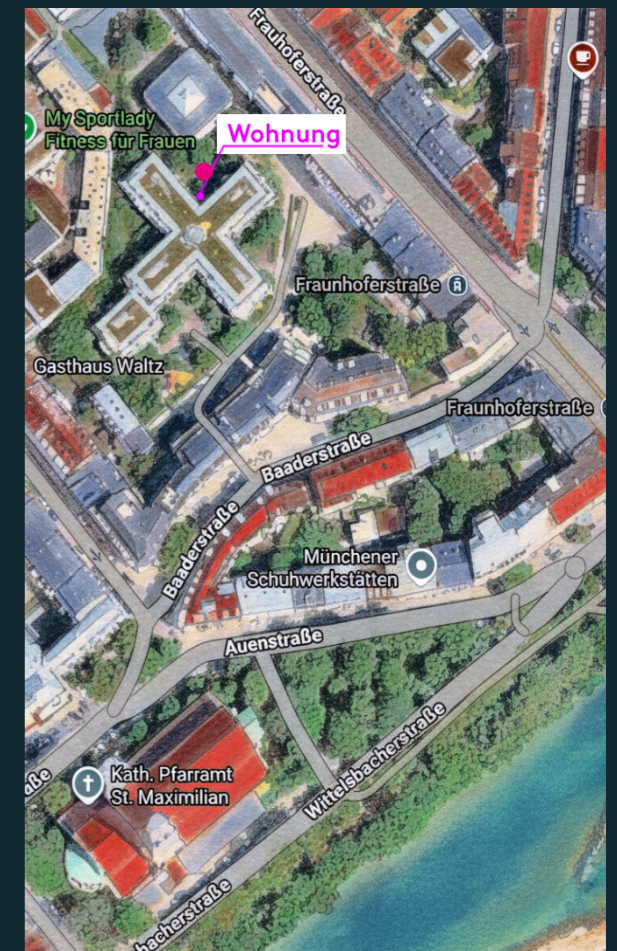
Exklusives Wohnen im
Glockenbachviertel





INNENHOF

Parkähnlicher Innenhof



ECKDATEN

Willkommen in Ihrer neuen Oase! Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** vereint modernen Komfort mit der begehrtesten Lage Münchens. Gelegen in einem ruhigen Innenhof mit optimaler Südausrichtung, genießen Sie hier sonnige Ruhe mitten im pulsierenden Glockenbachviertel.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der eigene Gartenanteil: Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus betreten Sie Ihre private Grünfläche – ein seltener Luxus in dieser zentralen Lage, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Wohnung kann sowohl gewerblich als auch privat genutzt werden.



AUSSTATTUNG & DETAILS



Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept:

Küche: Neuwertige, elegante Einbauküche der Marke ALNO in edlem Crème – ein Traum für jeden Kochliebhaber.

Bodenbeläge: Edles Echtholz-Massivparkett und hochwertige Fliesen unterstreichen das exklusive Ambiente.

Wohnkomfort: Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit eleganter Ledercouch.

Schlafbereich: Gemütliches Schlafzimmer mit direktem Gartenzugang.

Extras: Ein gemeinschaftlicher Waschaum mit eigener Waschmaschine und Trockner, zudem ein großes Kellerabteil mit Regalen.





TOP-INVESTMENT IM GLOCKENBACHVIERTEL

Maximale Begehrtheit trifft auf erstklassige Infrastruktur

Die Umgebung überzeugt durch eine Infrastruktur, die dem Lebensstil einer anspruchsvollen Klientel gerecht wird

Genießen Sie die Vorzüge eines echten Verkehrsknotenpunkts: Mit den Linien U1, U2, U3 und U6 direkt am Sendlinger Tor liegen Arbeitgeber und Bildungszentren praktisch vor Ihrer Haustür.

Versorgung auf höchstem Niveau: Ob der tägliche Einkauf bei REWE in der Müllerstraße oder das Premium-Angebot bei schmatz. Naturkost – die perfekte Nahversorgung ist ein starkes Argument für jeden Mieter.

Hohe Nachfrage, knappes Angebot: Das Glockenbachviertel ist fast vollständig bebaut. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Lifestyle sorgt für eine konstant hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Wohnraum.

Lifestyle-Faktor: Die Dichte an exklusiven Boutiquen in der Rumfordstraße und die Nähe zur Isar machen das Viertel zur „Top-Adresse“. Eine Wohnung hier ist nicht nur Wohnraum, sondern ein begehrtes Statussymbol.

Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, in ein Objekt zu investieren, das durch seine zentrale Lage und perfekte Anbindung langfristig stabilen Cashflow und Wertzuwachs verspricht.



GRUNDRISS

Nr.101

Haus 3 EG

Wohnung/Büro

Büro 1 21,20 m²

Büro 2 14,30 m²

Teeküche 4,50 m²

Bad 3,50 m²

Diele 7,70 m²

Terrasse 1/2 4,20m²

Nutzfläche gesamt 54 m²

54qm x 17315 = **935 000 EUR**

Die aktuellen NK einschließlich
Heizung betragen 300 EUR

