

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Moderne Dachgalerie-Wohnung über zwei Ebenen in Top-Lage München-Waldtrudering



Objekt-Nr. **OM-445924**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.150.500 €**

Ansprechpartner:
Fr. Vetter

81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Dachgalerie-Wohnung vereint modernes Wohnen mit großzügigem Raumgefühl und erstklassiger Lage. Auf zwei Ebenen verteilt, bietet die Immobilie insgesamt 4 Zimmer und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Das im Jahr 2014 erbaute Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und entspricht modernen Wohnstandards. Die Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, große Fensterflächen sowie eine offene Gestaltung, die ein besonderes Wohnambiente schafft.

Highlights der Wohnung:

- Großzügige Wohnfläche über zwei Ebenen (Dachgalerie)
- 4 Zimmer – ideal für Familien und/oder Homeoffice
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Zeitgemäße, stilvolle Innenausstattung
- Fussbodenheizung plus Kamin für behagliches Feuer in den kälteren Monaten
- Großzügige Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung und unverbautem Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen und Sonnen
- Aufzug im Haus für komfortablen Zugang zu allen Etagen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz für bequemes und sicheres Parken
- Helle Räume mit viel Tageslicht mit elektrischen Rollläden in allen Räumen
- großzügiger, abgeschlossener Kellerraum mit Stahltür, Fenster und Stromanschluß.

Familienfreundliche, ruhige Wohnanlage mit zahlreichen Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, z. B. am Graf-Spee-Platz sowie in den Grünanlagen In der Heuluss.

Die Kombination aus urbaner Nähe und entspannter Wohnumgebung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Eine hochwertige, moderne Wohnung mit viel Platz, Komfort und attraktiven Außenbereichen – perfekt für Familien, die ein besonderes Zuhause in einer der gefragtesten Lagen Münchens suchen.

Ausstattung

Als Nebenräume bietet die Wohnanlage in der Tiefgarage 2 Fahrradkeller, sowie Platz für Fahrradanhänger und Motorräder. Eine gemeinsam benutzte Waschküche mit eigenem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner befindet sich direkt neben dem Kellerraum.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

München-Waldtrudering ist ein beliebter Stadtteil im Münchner

Osten, der eine gute Balance zwischen urbanem Leben und grünen Erholungsflächen bietet. Die Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr ist durch U-Bahn- und S-Bahn-Stationen sowie diverse Buslinien sehr gut, was schnelle Wege in die Innenstadt und das Umland ermöglicht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und diverse gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bieten sich die nahegelegenen Parks und Grünanlagen an, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnambiente

Exposé - Galerie



Kamin

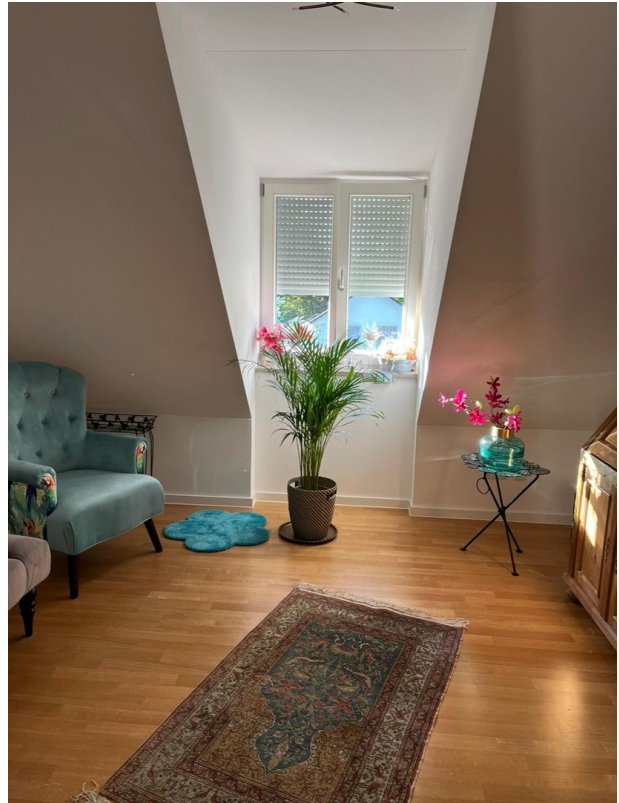


Blick auf Dachterrasse

Exposé - Galerie



Offene Küche



Kinderzimmer



Lichtdurchflutete Dachgalerie

Exposé - Galerie

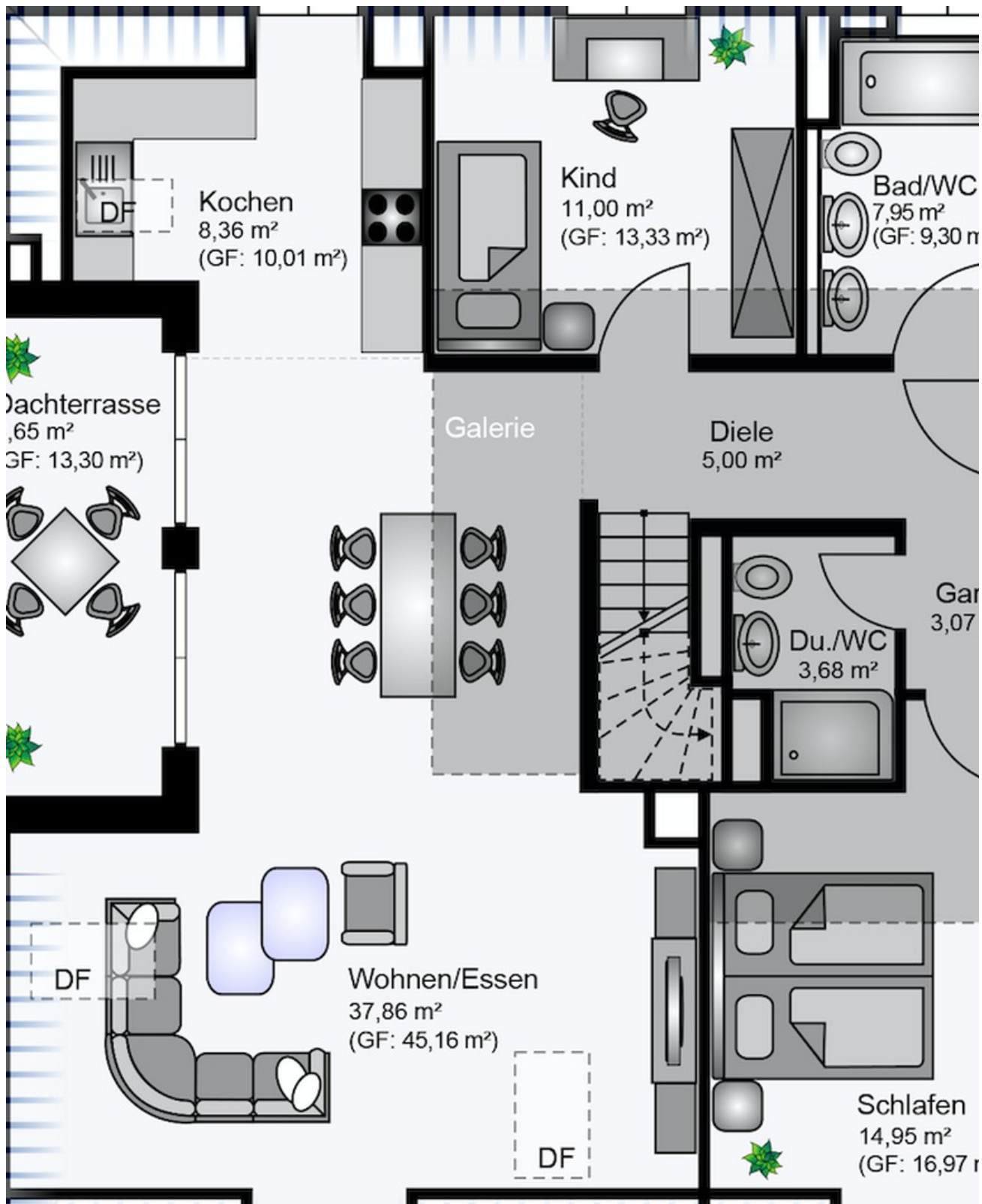


Treppe zur Dachgalerie



Kaminecke mit Galerieblick

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG

Exposé - Grundrisse

