

Exposé

Wohnung in München

Unvermietete und provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung – ruhiger Grünblick nahe Werksviertel/Haidhausen



Objekt-Nr. OM-446415

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Platzgummer

Dornbergstraße
81673 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	54,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	398 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m² liegt am Rande von Berg am Laim in München – nur wenige Minuten von Haidhausen und dem beliebten Werksviertel entfernt. Die Wohnung bietet eine angenehme Kombination aus urbanem Leben und einem ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung ist zum Innenhof ausgerichtet und profitiert dadurch von einer angenehmen Ruhe. Besonders hervorzuheben ist der Gemeinschaftsgarten mit gewachsenem Baumbestand, der in dieser Form innerhalb der WEG eine echte Besonderheit darstellt und für eine grüne, entspannte Atmosphäre sorgt.

Die Räume sind hell und praktisch geschnitten, sodass sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger hervorragend eignet.

Ein großer Pluspunkt: Ende 2025 wurden alle Fenster und Türen vollständig erneuert. Dabei wurden moderne, dreifach verglaste Elemente verbaut, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen und sich positiv auf die Energieeffizienz auswirken.

Auch der Balkon wurde umfangreich von Fachhandwerkern saniert und neu gefliest und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein – ideal, um die ruhige Innenhoflage zu genießen.

Die Wohnung wird unvermietet und leerstehend angeboten. Bei Bedarf auch gerne Teilmöbliert, wie in den Fotos zu sehen. Das bedeutet für Sie maximale Flexibilität – ob zur direkten Eigennutzung oder zur Vermietung.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit bereits erfolgten, wertsteigernden Maßnahmen in einer gefragten und wachsenden Lage in München.

Zusatzinfo:

Das Hausgeld beträgt 398 €, davon sind ca. 280 € umlagefähig.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich jederzeit gerne für ein Telefonat oder eine unverbindliche Besichtigung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Bei Bedarf kann für unschlagbare 55€ ein Stellplatz in der gegenüberliegenden Garage angemietet werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Dornbergstraße im Münchner Osten – in unmittelbarer Nähe zu Haidhausen und dem beliebten Werksviertel. Die Lage verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Das Werksviertel bietet zahlreiche Restaurants, Cafés, Freizeit- und Kulturangebote und zählt zu den spannendsten Stadtentwicklungsgebieten Münchens. Auch Haidhausen mit seinen charmanten Straßen, Geschäften und gastronomischen Angeboten ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – der Leuchtenbergring und der Ostbahnhof mit S- und U-Bahn-Anschluss sowie die Tram ist in kurzer Zeit erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Gleichzeitig ist man schnell in den bekannten Parks im Osten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht (Innenhof)

Exposé - Galerie



Balkon vor Renovierung



Balkon nach Renovierung



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



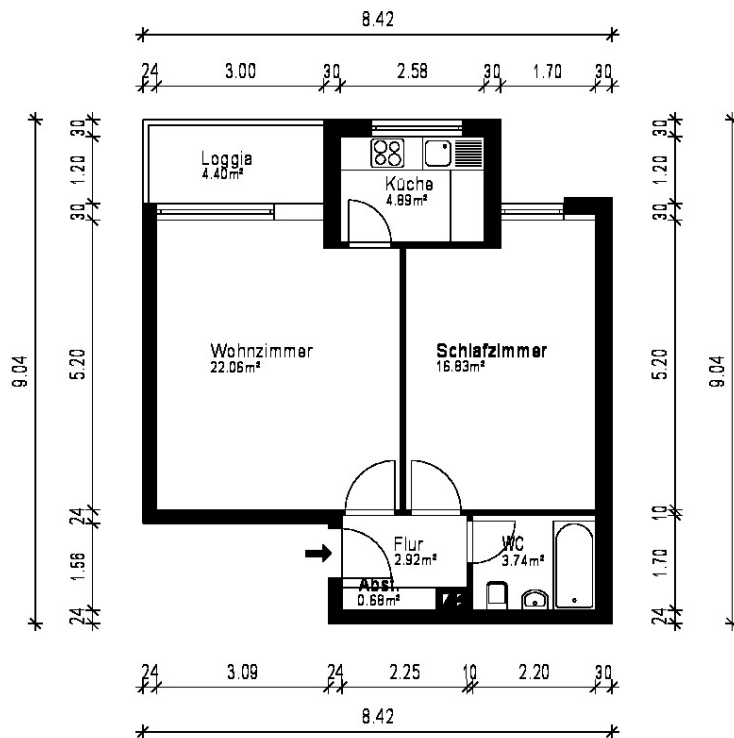
Treppenhaus



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		ETW		
Ort/Strasse		81673 München, Dornbergstraße 37		
Planinhalt		Obergeschoss		 AußenB - CAD-Service - München
Maßstab	1:100	Datum	24.10.2025	
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1	