

# Exposé

## Wohnung in München

**Erstbezug nach Sanierung! Helle 3-Zi-Whg mit großem  
Sonnenbalkon im begehrten Moosach**



Objekt-Nr. OM-449075

**Wohnung**

Verkauf: **667.000 €**

80993 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,70 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,35 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen!

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von München-Moosach vereint modernes Wohnen mit einem vielseitigen Grundriss und viel Helligkeit.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Raum für Wohnen, Essen und bei Bedarf auch Arbeiten. Große Fensterflächen sorgen für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Ein echtes Highlight ist der große Süd-West-Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Hier können Sie die Sonne bis in die Abendstunden genießen und den Alltag entspannt ausklingen lassen.

Das Badezimmer wurde komplett saniert und mit einer gefliesten Dusche mit Regenarmatur ausgestattet. Hochwertige Fliesen und die abgehängte Decke mit integrierten Spots machen das Bad zur modernen Wellness-Oase.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch ihre Helligkeit, eine moderne Ausstattung sowie ein stimmiges Raumkonzept.

Option: Der vielseitige Grundriss ermöglicht mit geringem Aufwand den Umbau in eine 4-Zimmer-Wohnung (siehe 2. Grundriss)

## Ausstattung

Helle, gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung (Option auf 4-Zimmer)

- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich
- Großer Süd-West-Balkon in den ruhigen Innenhof
- Hochwertiger Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Modernes Bad mit gefliester Dusche und abgehängte Decke mit integrierten Spots
- Edle XL-Fliesen im Badezimmer
- Platz für Waschmaschine & Trockner im Bad
- Moderne Elektroinstallation (Hybrid-Verteiler, Steckdosen, Schalter)
- Kellerabteil
- Einzel-Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

- Sofort bezugsfertig, frisch saniert
- Gepflegte Anlage mit guten Rücklagen und zuverlässiger Hausverwaltung, Sanierungsmaßnahmen sind nicht geplant
- Die Wohnung sowie das Haus sind barrierearm und daher auch für Senioren sehr gut geeignet

Makleranfragen ausdrücklich nicht erwünscht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil München-Moosach mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung in die Stadt sowie die Autobahn.

- U3 (Moosacher St. Martinsplatz) & S1 (Moosach) schnell erreichbar
- Schnelle Verbindung in die Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Gastronomie fußläufig
- Olympia-Einkaufszentrum in der Nähe
- Sehr gute Anbindung an die A99

Große Arbeitgeber wie BMW, MTU und Knorr-Bremse befinden sich in der Umgebung. Auch der Tech Campus Freimann mit Firmen wie Microsoft und Fujitsu sind sehr gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon mit Süd-West Sonne

# Exposé - Galerie



Schlafen mit Blick ins Grüne



Viel Platz für die Kleinen

# Exposé - Galerie



Moderne Wellnessoase



Gepflegte Anlage

# Exposé - Galerie



Essen im Erker



Offenes Wohnen

# Exposé - Galerie



Regendusche



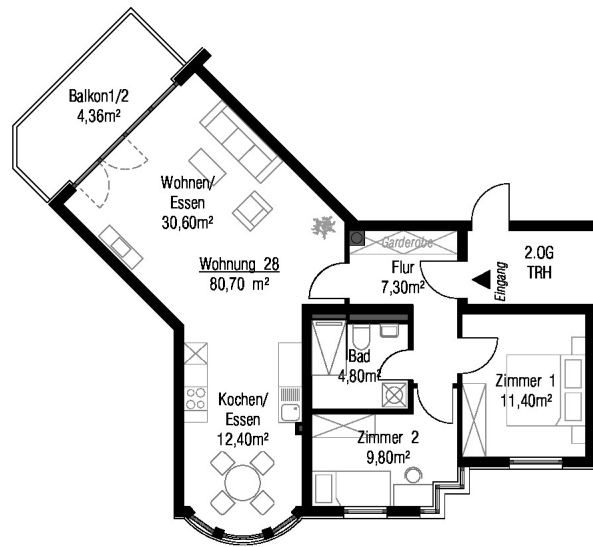
Kind\_Detail

# Exposé - Galerie



Schlafen\_Detail

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

