

# Exposé

## Wohnung in München

**Lichtdurchflutet, modern, Terrasse (1.OG), Top-Preis in Mü-Fasangarten, Erbbaurecht**



Objekt-Nr. OM-449292

### Wohnung

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:  
Ursula Carls

81549 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	386 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf ca. 95 qm Wohnfläche verbindet diese im Jahr 2020 errichtete Wohnung modernes Design, durchdachte Architektur und ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse bildet das Herzstück der Wohnung.

## Ausstattung

Hochwertige Einbauküche mit Miele Elektrogeräten

Maßgefertigte Einbauschränke für Garderobe und Stauraum

Schiebetür zwischen Wohn- und Schlafbereich für flexible Nutzung

Außenjalousie zur Abtrennung von Loggia und Terrasse

Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner im Duschbad

Separater Wasch- und Trockenraum im Gebäude

Großes Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss

Hochwertige Materialien und stimmige Ausführung im gesamten Wohnbereich

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Erbbaurecht, klar strukturiert, bewusst positioniert

Laufzeit bis 30.12.2112

Erbbauzins 230 Euro monatlich

Finanzierung bis zu 70% des Kaufpreises möglich

Bei Ablauf oder Heimfall besteht ein Entschädigungsanspruch

## Lage

Fasangarten-Obergiesing ruhige Wohnanlage im Münchner Süd-Osten mit idealer Anbindung.

S-Bahn (S3), Bushaltestellen vor dem Haus,

gute Erreichbarkeit der Autobahnen in alle Richtungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad

Terrasse



# Exposé - Grundrisse



## W28

ca. 95,30 m<sup>2</sup>

Wfl. | 1.OG

XXX – TG106

### Flächenübersicht

- Wohnen / Essen / 30,07 m<sup>2</sup>
- Schlafen 14,69 m<sup>2</sup>
- Kind 12,84 m<sup>2</sup>
- Bad 5,23 m<sup>2</sup>
- DU / WC 4,90 m<sup>2</sup>
- Diele 6,48 m<sup>2</sup>
- Flur 2,51 m<sup>2</sup>
- Garderobe 0,83 m<sup>2</sup>
- Abstell 1,02 m<sup>2</sup>

Loggia (75%) 5,69 m<sup>2</sup>

Terrasse (50%) 11,04 m<sup>2</sup>

### Gesamtwohnfläche

95,30 m<sup>2</sup>