

Exposé

Wohnung in München

**Schön geschnittene 2-Zimmerwohnung in ruhiger Lage
am Gierlinger Park nahe Isar in Thalkirchen**



Objekt-Nr. OM-449729

Wohnung

Verkauf: **475.000 €**

Maria-Einsiedel-Str. 38
81379 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Energieträger	Öl
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	51,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2026

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2021 renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1968.

Aufgeteilt auf ca. 51,06qm besticht die Wohnung durch den cleveren Grundriss und bietet einen praktischen Flur, ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer sowie Badezimmer und Küche.

Das innenliegende Badezimmer ist modern gefliest und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken, einen Handtuchheizkörper sowie ein WC und einen Waschmaschinenanschluss für ein Gerät halber Breite. Alternativ kann die Waschküche im Gemeinschaftseigentum genutzt werden.

Die Küche bietet ein Fenster sowie eine Einbauküche mit Markengeräten von Siemens.

Das Schlafzimmer sorgt durch seine praktische Größe sowie die Ausrichtung zum grünen Innenhof für einen erholsamen Schlaf.

Das Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zum Balkon und sorgt durch seine großen Fenster, analog dem Schlafzimmer, für ein gemütliches und helles Raumgefühl.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil im Hinterhaus.

Der massive Echtholzparkettboden, die modernen Deckenspots in allen Räumen sowie die großen, modernen Fliesen im Sanitärbereich sorgen für ein stilvolles Ambiente. Alle Fenster wurden im Rahmen der Renovierung mit Dreifachverglasung erneuert.

Vom Grundstück besteht direkter Zugang in den Gierlinger Park.

Die Wohnung ist ab 01.06.2026 bezugsfrei.

Energieeffizienzklasse F

Provisionsfrei, Verkauf von privat.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Adresse: Maria-Einsiedel-Str. 38, 81379 München-Thalkirchen, im Münchner Süden.

Dieses Objekt befindet sich mitten im Grünen, absolut ruhig und dennoch zentral gelegen in unmittelbarer Nähe zu den Ufern der Isar. In der weiteren Nachbarschaft liegen außerdem das Naturbad Maria-Einsiedel, das Asam Schlössel und die Anlage Thalkirchen des Münchner Golf Clubs. Der Tierpark Hellerbrunn liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Isar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit mehreren Buslinien sowie der naheliegenden U-Bahn-Linie U3 sehr gut. Das Objekt bietet außerdem nahen Zugang zum Isartal-Radweg.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	246,30 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht

Exposé - Galerie

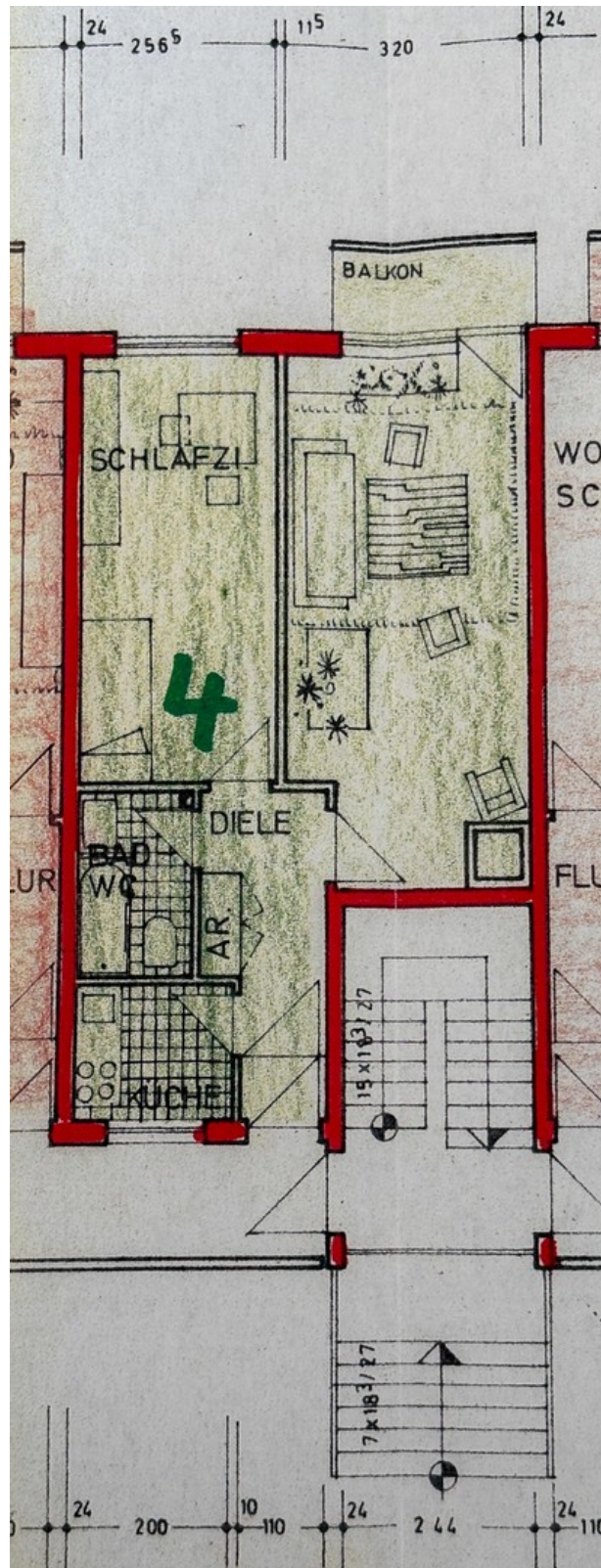


Hausansicht



Gebäuderückseite mit Balkonen

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss, schematisch