

Exposé

Wohnung in München

**Mitten in der Au und ganz ruhig: tolle Wohnung mit gr.,
sonnigen S-Blk. zum Innenhof**



Objekt-Nr. OM-450041

Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Ute Leitner

Nockherstraße 42
81541 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig und geschmackvoll in 2022 komplett sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit 20qm überdachtetem Südbalkon zum ruhigen Innenhof

Ausstattung

Die Wohnung hat ca. 70m² und befindet sich im Rückgebäude einer in den letzten Jahren neu renovierten Wohnanlage. Das Wohnzimmer ist hell, großzügig gestaltet mit offenem Koch-Essbereich. Es wurde eine moderne Einbauküche eingebaut. Der tolle Süd-West-Balkon ist idealerweise über den Wohn- und den Schlafraum erreichbar. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig gestaltet und verfügt ebenso wie das Wohnzimmer über elektrisch bedienbare Jalousien. Im Flur gibt es ausreichend Platz für Garderobe. Das schöne Badezimmer verfügt über eine große begehbare Dusche mit "Rainshower", einer Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss. Bei der Sanierung wurde viel Wert auf hochwertige Materialien gelegt und folgende Highlights eingebaut:

- dimmbare LED-Beleuchtung im Bad und der Einbauküche
- moderne und hochwertige Sanitärgegenstände
- schöne Fliesen und Parkettböden
- hochwertige Einbaugeräte in der Einbauküche

Zur Wohnung gehört ein trockenes Kellerabteil!

Der Kaufpreis für den Duplex-Stellplatz beträgt EUR 15.000.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse und stehen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Lage

Beliebte Wohngegend - Au in Haidhausen. Die Wohnung liegt in einer kleinen Anliegerstrasse direkt unterhalb des Kroneparks. Nächste U-Bahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt (Kolumbusplatz) und auch sonst ist die öffentliche Verkehrsanbindung perfekt. Mit ein paar Schritten erreichen sie die Isarauen, ideal zum joggen, radeln, walken, etc.... Auch für die Nachtschwärmer ist gesorgt. Gute Ausgehmöglichkeiten in fußnähe vorhanden. Schnell erreichbar ist auch die Innenstadt, Gärtnerplatz, Viktualienmarkt, und, und, und....

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Südbalkon zum ruhigen Innenhof

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Einbauküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Bad