

Exposé

Wohnung in München

PROVISIONSFREI: Helle & großzügige 4-Zimmer Wohnung in Schwabing



Objekt-Nr. OM-450059

Wohnung

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth Grumazescu

80797 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	91,30 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	481 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2002 und bietet auf 91,30 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hohem Wohnkomfort.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie zwei Badezimmer - eines mit Badewanne, eines mit Dusche (ideal als Kinder- oder Gästebad). Alle Zimmer sind zur ruhigen Innenhofseite ausgerichtet und haben direkten Zugang zur überdachten Loggia in Westausrichtung, die sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien ermöglicht.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein großzügiger Keller mit 7,64 m², ein gemeinschaftlicher Trockenraum, ein Fahrradkeller und ein Aufzug runden das komfortable Angebot ab. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Das Mietverhältnis kann bis Ende November 2027 aufgrund von Eigenbedarf mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten beendet werden. Ab November 2027 gilt aufgrund der Dauer des Mietvertrages dann die gesetzliche Frist von 6 Monaten.

Die aktuelle Miete beträgt 2.000 € kalt für die Wohnung zuzüglich 100 € für die Garage. Es wurde eine Kautions in Höhe von drei Monatskaltmieten hinterlegt.

Das Hausgeld beläuft sich auf 481 € monatlich für die Wohnung sowie 37 € für die Garage.

Die Fotos wurden unmittelbar vor der Vermietung aufgenommen; aktuell werden aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Mieters keine neueren Bilder veröffentlicht. Zwischendurch finden sich Bilder, welche mit KI gestaged wurden, um Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten und ruhigen Stadtteil Schwabing-West, direkt am Ackermannbogen, der durch seine grüne Umgebung, familienfreundliche Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem und schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ruhigen Innenhoflage, die einen Rückzugsort vom städtischen Trubel bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass die Münchner Innenstadt oder der Hauptbahnhof in kurzer Zeit erreichbar sind. Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Sport oder Erholung im Freien ein, wodurch die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer Staging

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Staging



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 Staging



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Küche Staging

Exposé - Galerie



Küche



Flur Staging



Flur Blick Richtung Küche

Exposé - Galerie



Flur Blick Richtung Duschbad



Bad mit Badewanne Staging

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne Staging

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Duschbad Staging



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad

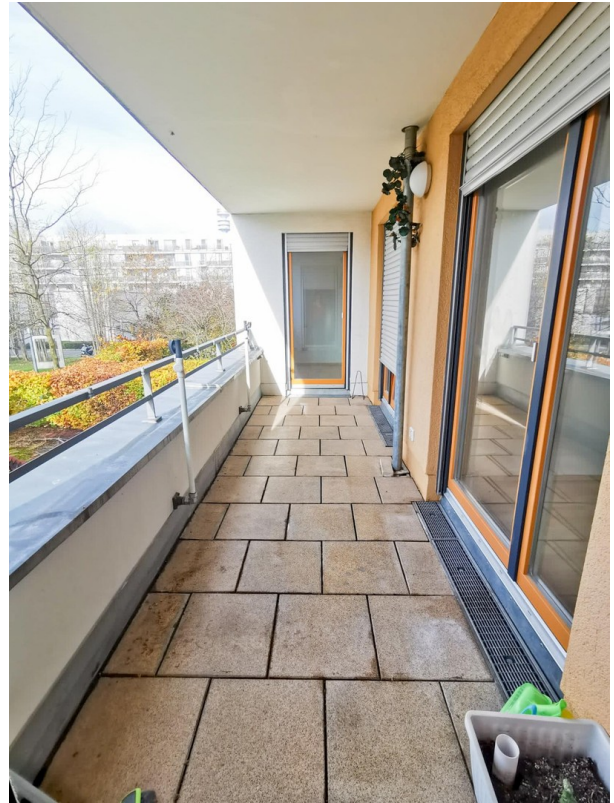


Duschbad

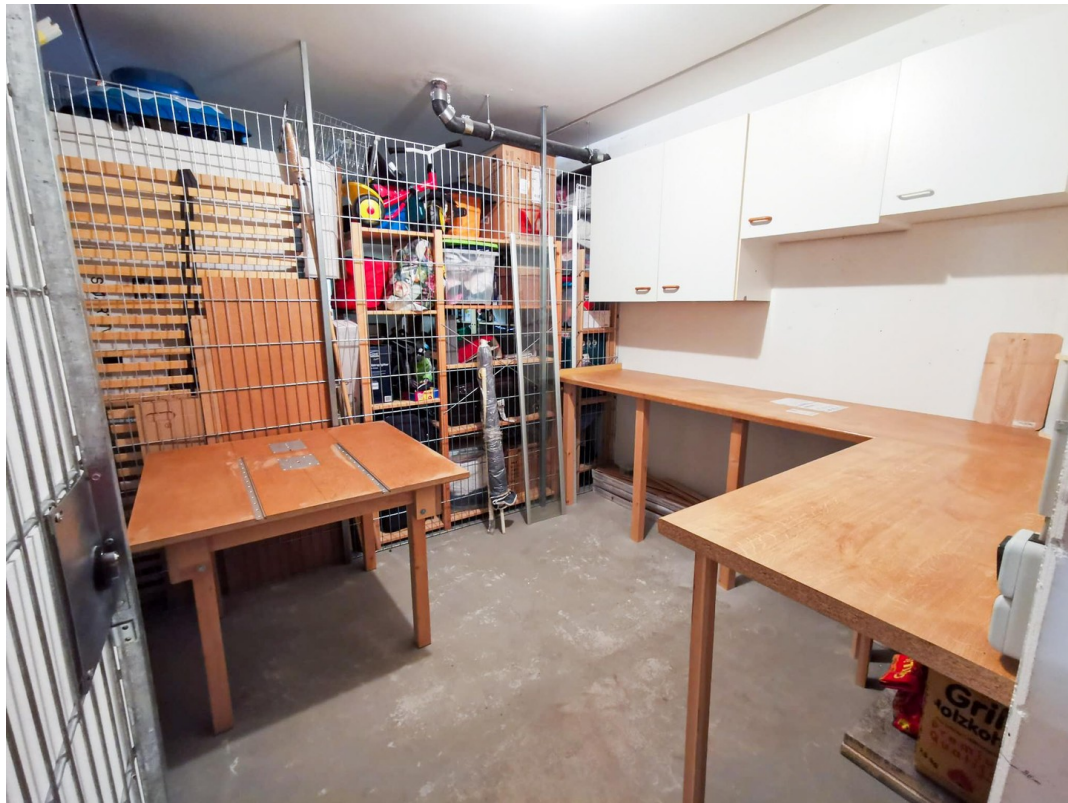
Exposé - Galerie



Loggia Staging

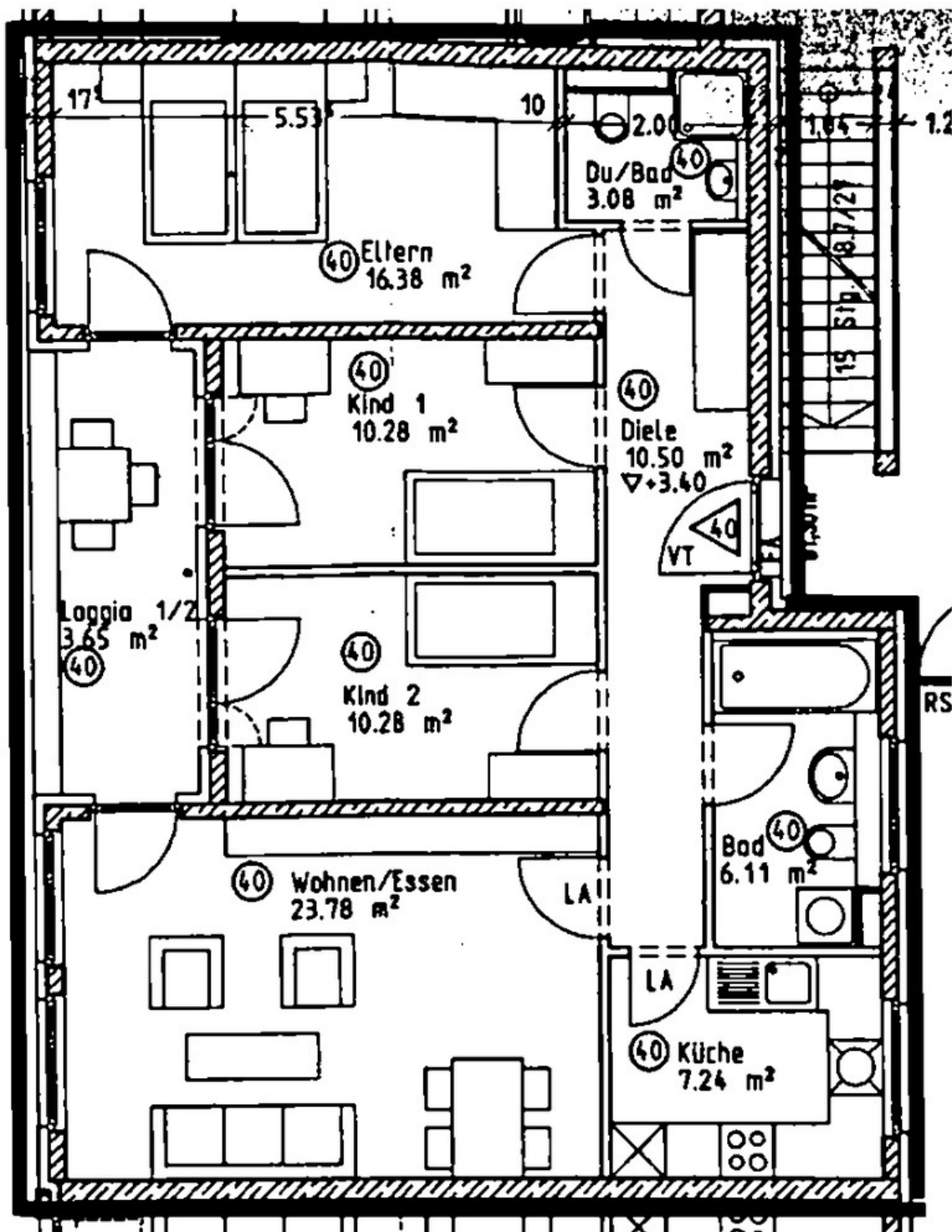


Loggia



Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung