

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Haus-im-Haus in Stadtvilla: 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Südterrasse, Privatgarten, Energiek A und TG



Objekt-Nr. OM-451877

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **869.000 €**

80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	102,30 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	111,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung

Besondere 3-Zimmer-Gartenwohnung im Haus-im-Haus-Stil in gepflegter Stadtvilla:

- ca. 102,3 m² Wohnfläche, sonnige Südterrasse, Privatgarten,
 - eigener Hauseingang mit nur 7 Wohneinheiten,
 - Energieklasse A, Wasser-Wärmepumpe mit Solarthermie,
 - TG-Stellplatz ohne Duplex.
 - Sehr gepflegter Zustand, 2025/2026 umfassend aufgefrischt,
 - bezugsfrei ab sofort.
 - Privatverkauf ohne Maklerprovision.
- + Ein Besichtigungstermin ist nur mit Finanzierungsbestätigung einer Bank möglich.

Objektbeschreibung

Haus-im-Haus in Stadtvilla

In einer gepflegten Stadtvilla gelegen, bietet diese besondere Gartenwohnung ein Wohngefühl, das deutlich über eine klassische Erdgeschosswohnung hinausgeht – eher Haus-im-Haus als gewöhnliche Gartenwohnung.

Was diese Immobilie besonders macht, ist die stimmige Verbindung mehrerer Qualitäten: der eigene Hauseingang mit nur sieben Wohneinheiten, die sonnige Südterrasse, der private Garten, der lichtdurchflutete Wohnbereich sowie ein insgesamt außergewöhnlich gepflegter Gesamtzustand.

Mit ca. 102,3 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen klaren und gut durchdachten 3-Zimmer-Grundriss. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich öffnet sich direkt nach außen und schafft einen angenehmen Lebensmittelpunkt mit viel Tageslicht und einer selbstverständlichen Verbindung von Innen- und Außenraum.

Trotz der sehr guten urbanen Anbindung bleibt das Wohnen in der konkreten Wohnung angenehm ruhig. Hochwertige Bauweise, Dreifachverglasung und moderne Haustechnik sorgen für spürbaren Komfort im Alltag.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie auf überzeugendem Niveau: Energieeffizienzklasse A, Fußbodenheizung sowie ein modernes Heizsystem mit Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie. Der Endenergieverbrauch beträgt nur 31,2 kWh/(m²·a). Der Energieausweis ist bis 2033 gültig.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Umfangreiche Auffrischungen in den Jahren 2025 und 2026 tragen dazu bei, dass sie in vielen Bereichen einen frischen und hochwertigen Eindruck vermittelt.

Eine Immobilie für Käufer, die ein Zuhause mit Privatheit, Garten und langfristiger Wohnqualität.

Die Wohnung wird privat und ohne Maklerprovision verkauft.

Die wichtigsten Highlights

- Haus-im-Haus-Gefühl in gepflegter Stadtvilla
- eigener Hauseingang mit nur 7 Wohneinheiten
- sonnige Südterrasse und Privatgarten (ca. 36 m²)

- lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- außergewöhnlich gepflegter Zustand
- Energieeffizienzklasse A
- Wasser-Wärmepumpe mit Solarthermie
- Hausgeld: 310€/Monat
- bezugsfrei ab sofort
- Tiefgaragenstellplatz ohne Duplex
- Privatverkauf ohne Maklerprovision

Tiefgaragenstellplatz

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz ist ein echter Komfortvorteil – gerade in München.

- kein Duplex
- breite Zufahrt
- komfortables Einparken
- auch für SUV geeignet
- funkgesteuertes Tor

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung verbindet Qualität, Alltagstauglichkeit und einen gepflegten, zeitlosen Gesamteindruck.

Objektdaten

- Wohnfläche: ca. 102,3 m²
- Nutzfläche: ca. 111,3 m²
- Zimmer: 3

Ausstattung im Überblick

- Echtholz-Eichenparkett
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- elektrische Rollläden
- Dreifachverglasung
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- separates Gäste-WC
- separater Waschraum
- Kellerraum
- Fahrradraum
- barrierearme Zugänglichkeit

Die vorhandene Miele-Designküche ist hochwertig ausgeführt und technisch aktuell. Sie kann bei Interesse separat verhandelt werden.

Die Wohnung ist so ausgestattet, dass sie sowohl funktional als auch im täglichen Wohngefühl überzeugt – ohne weiteren Anpassungs- oder Renovierungsbedarf vor dem Einzug.

Ausstattung

Zustand / Auffrischungen

Baujahr der Anlage ist 2012/2013, Erstbezug durch uns als Eigentümer war im Jahr 2014.

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und in den vergangenen Jahren zusätzlich umfassend aufgefrischt.

2018: vollständige fachgerechte Sanierung (versicherungsbedingt)

2025 / 2026: umfangreiche Auffrischungen

Dabei wurden unter anderem:

- die Wände neu gestrichen
- das Eichenparkett aufgearbeitet
- einzelne Küchenelemente technisch aktualisiert
- der Garten neu gestaltet

Das Ergebnis ist ideal für Käufer, die ohne weiteren Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Energie

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 31,2 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: A
- wesentlicher Energieträger: Strom
- Heizsystem: Wasser-Wärmepumpe mit Solarthermie
- Energieausweis gültig bis 2033

Beheizung und Warmwasser erfolgen über eine moderne Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie – also nicht über Öl oder Gas.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Preis

- Kaufpreis Wohnung: 869.000 €
- Tiefgaragenstellplatz: 29.000 €
- Küche: optional separat verhandelbar

Besichtigung und Ablauf

Die Wohnung wird privat und ohne Maklerprovision verkauft.

Bitte schildern Sie bei Ihrer Anfrage kurz Ihre persönliche Situation, Ihre Finanzierungsvorstellung sowie Ihren zeitlichen Rahmen. Ein persönlicher Besichtigungstermin kann nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Bank oder eines geeigneten Eigenkapitalnachweises vereinbart werden.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab sofort.

Fazit

Diese Wohnung richtet sich an Käufer, die nicht einfach nur eine Erdgeschosswohnung suchen, sondern ein Zuhause mit mehr Privatheit, mehr Struktur und mehr Wohnqualität.

Stadtvilla · eigener Hauseingang mit nur 7 Wohneinheiten · Südterrasse · Privatgarten · Energieklasse A · TG ohne Duplex · bezugsfrei ab sofort

Eine in dieser Form seltene Kombination in München.

Makleranfragen unerwünscht.

Wir freuen uns über Anfragen von ernsthaft interessierten Käufern.

Lage

Lage

München-Moosach / nahe OEZ

Die Lage verbindet starke Infrastruktur mit hoher Alltagstauglichkeit und zugleich angenehm ruhigem Wohnen.

Das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ), MONA, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: U1, U3, U7 sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Distanz. Gleichzeitig besteht eine schnelle Verbindung zum Mittleren Ring und zu den Autobahnen.

Darüber hinaus profitiert der Standort von seiner Nähe zu wichtigen Arbeitgebern und urbanen Zielpunkten, darunter BMW, MAN, MTU, Huawei sowie der Olympiapark und weitere Grün- und Erholungsflächen.

Gerade diese Kombination aus Alltagseffizienz, guter Erreichbarkeit und zugleich angenehmer Wohnruhe macht den Standort besonders attraktiv – nicht zuletzt aufgrund der hochwertigen Bauweise und der Dreifachverglasung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	31,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



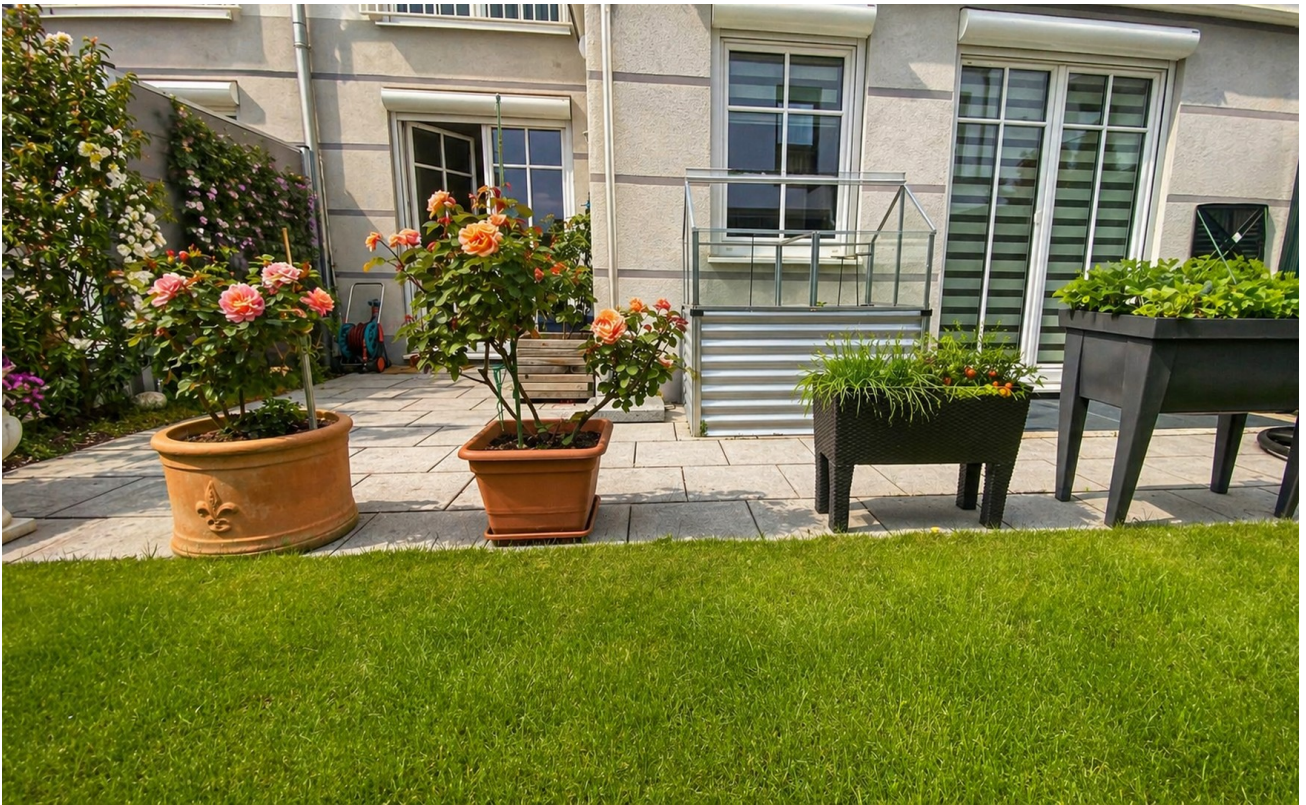
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



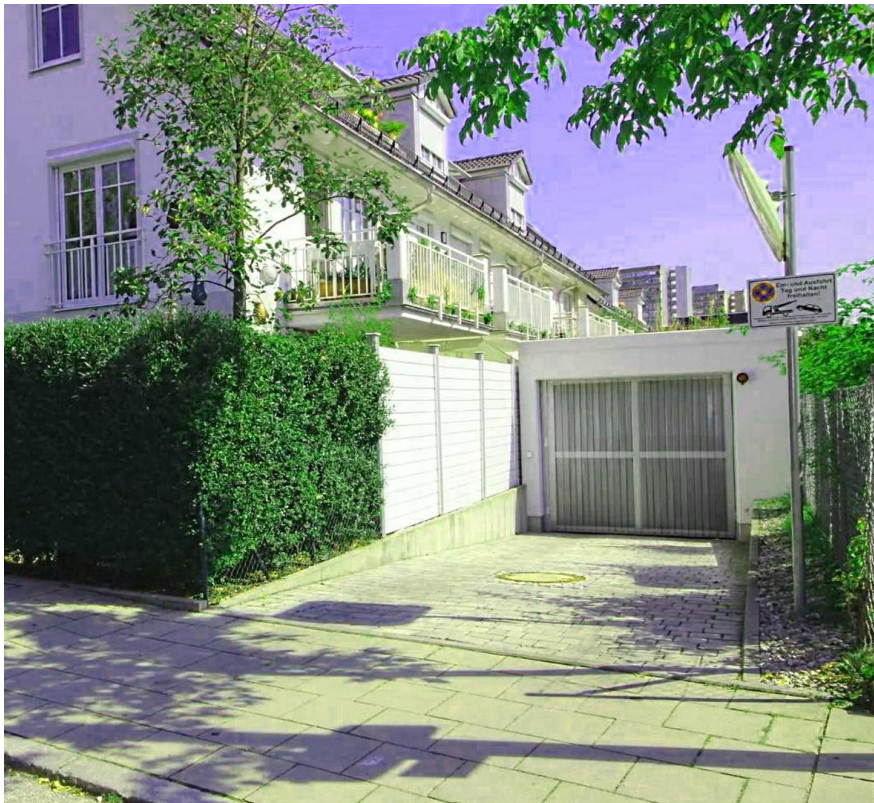
Exposé - Galerie



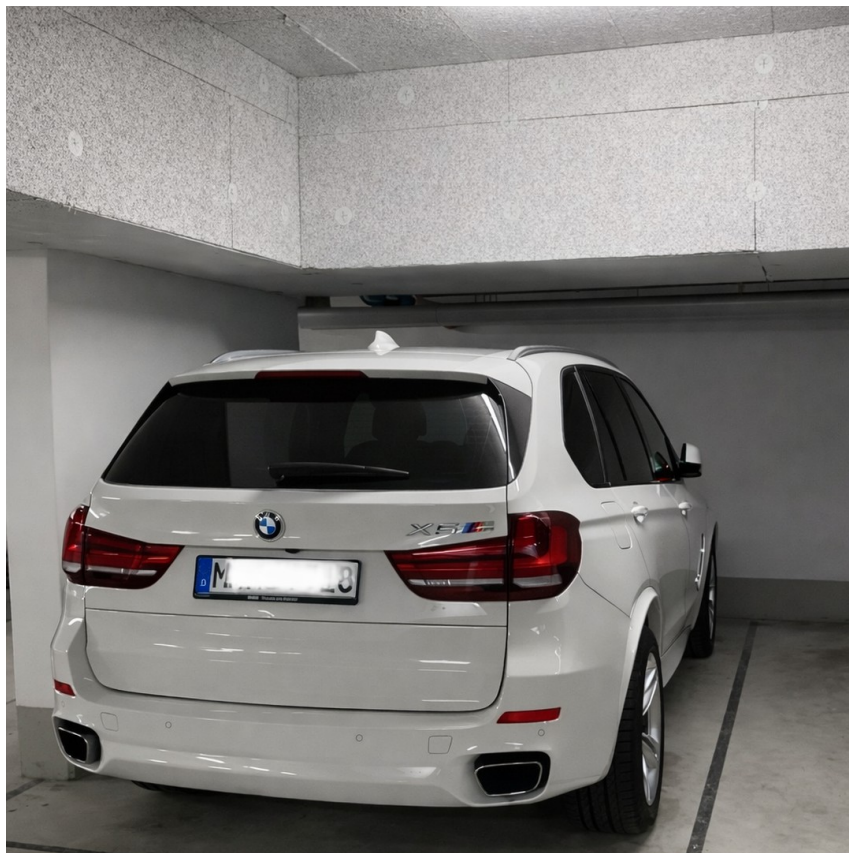
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

