

Exposé

Wohnung in München

Stimmiges Zuhause Schwabing West/Olympiapark/ Neuhausen



Objekt-Nr. OM-452095

Wohnung

Verkauf: **930.000 €**

Helene-Weber-Allee 13
80637 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m ²	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	360 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

An alle Suchenden.

Garnicht so leicht das Passende zu finden.

Das zuverlässigste Expose ist ihre Besichtigung vor Ort.

Hier ist ihr stimmiges Zuhause, direkt vom Eigentümer. Selbst bewohnt. Sofort frei.

Ohne Maklerkosten.

Ohne aufwändiges Immobilienrundumpaket.

Sie bestimmen kurzfristigen Besichtigungstermin mit Bonitätsbestätigung und möglichen Einzugzeitpunkt.

Schwabing West/Olympiapark/Neuhausen. Stadtzentrum, grün und ruhig

Neue Wohnansprüche, neue Chance, Wendepunkt.

Ein sogenanntes "Haus im Haus".

Lichtdurchflutetes Wohnambiente.

Blick vom großzügigen Balkon in den Süd-Westgarten, Gartennutzungsrecht, ihre ruhige Idylle, mitten in der Stadt.

Breite verkehrsberuhigte begrünte Anlieger Allee in einer bevorzugten liebenswerten Wohngegend.

Vielseitige fußläufige Infrastruktur, da fehlt nichts für den täglichen Bedarf.

Die Wohnung bietet Brutto ca. 130qm, Architektaufmaß 100qm Netto,

in einem 5 Etagenhaus (kleine Einheit).

Sie nutzen hier die 4. und 5. Etage mit Aufzug. Ein sehr gepflegtes seriöses Haus

Beide Etagen haben einen separaten Zugang,

sind aber auch mit einer massiven wunderschönen Holzzinnentreppe verbunden.

Die fünfte Etage bietet ein außergewöhnliches helles Ambiente. ca. 8.30 x 8.40m, zum verwirklichen ihrer Wohnideen. Sie verfügen über ein Atelieroberlicht über die gesamte Breite der Etage, plus weitere Fenster.

Wahrlich ein lichtdurchfluteter kreativer Raum für individuelle Aufteilung vorbereitet.

Dazu kommen noch ein Abstellraum, geräumiger Kellerraum, Waschmaschinen und separaten Trockenraum. Weiter Aufenthaltsraum, Fahrradhaus, und ein großzügiger vollwertiger gepflegter Autoabstellplatz in der sauberen Tiefgarage.

Bestes Wohngefühl im Zentrum, in bester Qualität und das zum fairen günstigen Preis.

Nur 9.300 € je Quadratmeter, in einer der besten Lagen Münchens

Ausstattung

Nutzen Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit.

Ihre kürzeste Antwort ist ihr TUN.

Hier wartet ihr insgesamt stimmiges Zuhause zum sofortigen Wohlfühlen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Der Stadtteil Schwabing West/Olympiapark/ Neuhausen gehört zu den besten Lagen im Zentrum von München. Sie haben eine hohe Wohnqualität, lebendige kleine Straßen mit traditionsreichen Geschäften und gemütliche Restaurants zur Verfügung.

Kultur und Freizeit in bester Lebensqualität.

Auch punktet der Stadtteil mit dem herrlichen Olympiapark und dem Einkaufszentrum mit über 200 Geschäften, ebenfalls das Dantebad, das einzig ganzjährig geöffnete Freibad.

Sie sind schnell zu ihren Lieblingsplätzen unterwegs: Radl 15 Minuten zum Marienplatz, Bahnhof, englischer Garten. Straßenbahn in 6 Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Stadtmitte Bestlage

Exposé - Galerie



Allee, hier gleich rechts



Breite Anlieger-Allee

Exposé - Galerie



gegenüber



gegenüber Richtung Olympiapark

Exposé - Galerie



Eingangsfront



Eingang von der Allee

Exposé - Galerie



Eingang

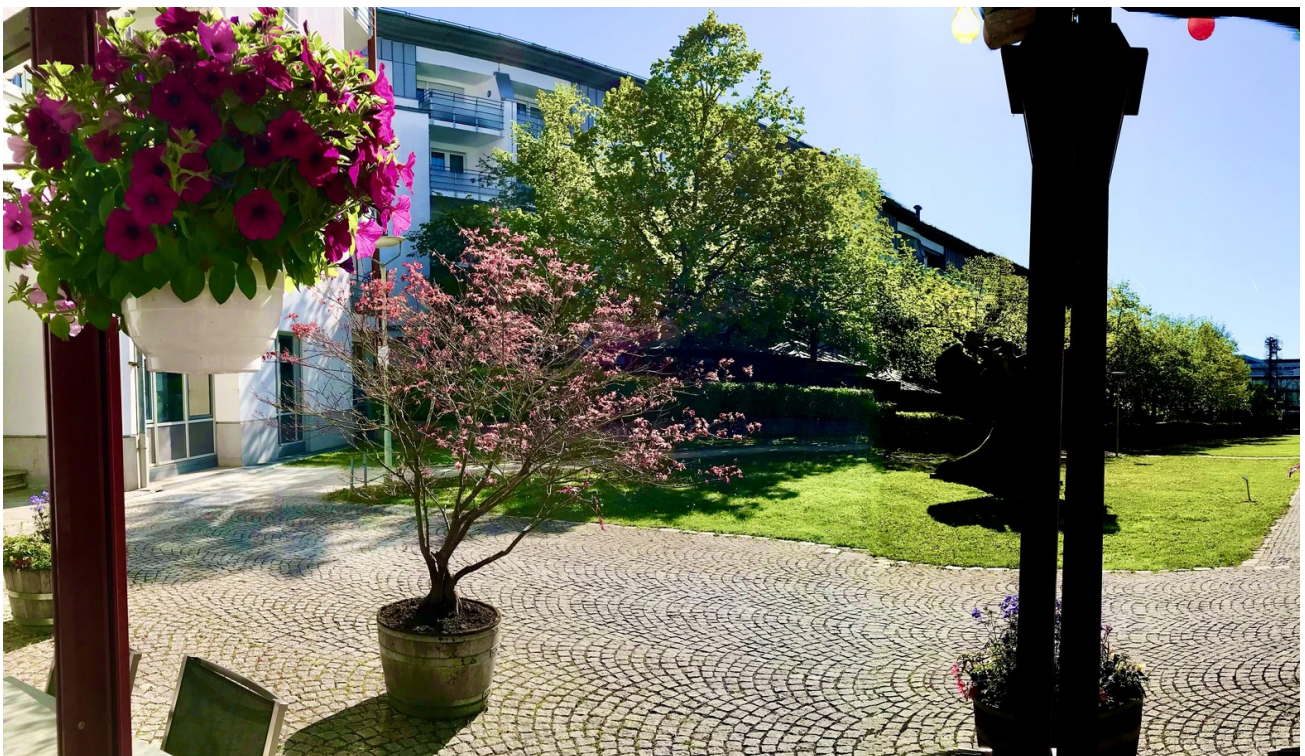


Innengarten Südwestlage

Exposé - Galerie

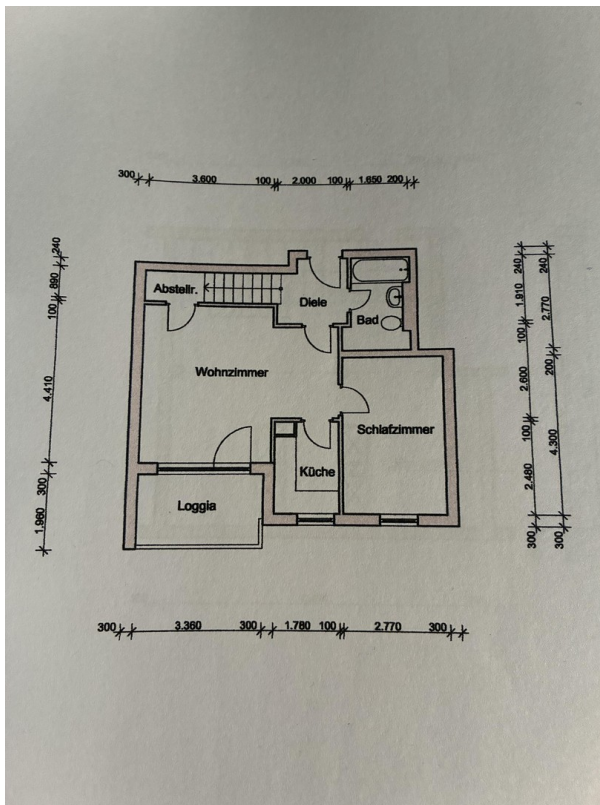


Radlhaus



Innengarten

Exposé - Galerie



4. Stock,

4. Berechnung

Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche nach § 4 Nr. 1 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen) (m x m = m ²)	Abzugsfläche nach § 4 Nr. 2 - 4 WoFIV (m x m = m ²)
01	Wohnzimmer	4,41 x 3,60	
		1,95 x 2,60	
02	Schlafzimmer	2,97 x 4,30	
03	Küche	1,78 x 2,48	0,61 x 0,46
04	Abstellkammer	0,89 x 2,00	
05	Diele	2,00 x 1,91	0,40 x 0,52
06	Badezimmer	1,65 x 2,77	0,24 x 1,37
		0,18 x 0,65	
07	Loggia	1,96 x 3,36	50% (3,29)
08	2. Ebene (Dachgeschoss)	6,65 x 7,26	1,05 x 2,50
		1,27 x 2,25	0,25 x 0,25x3
			Anrechenbare Wohnfläche

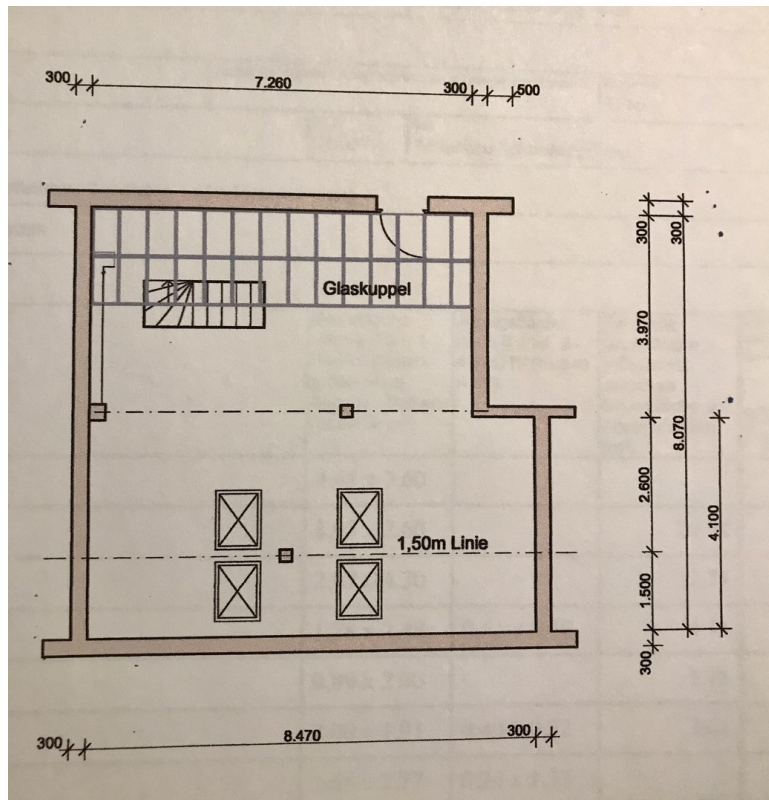
Im Gebäude sind insgesamt
 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen
 Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen

Aufteilung der Quadratmeter



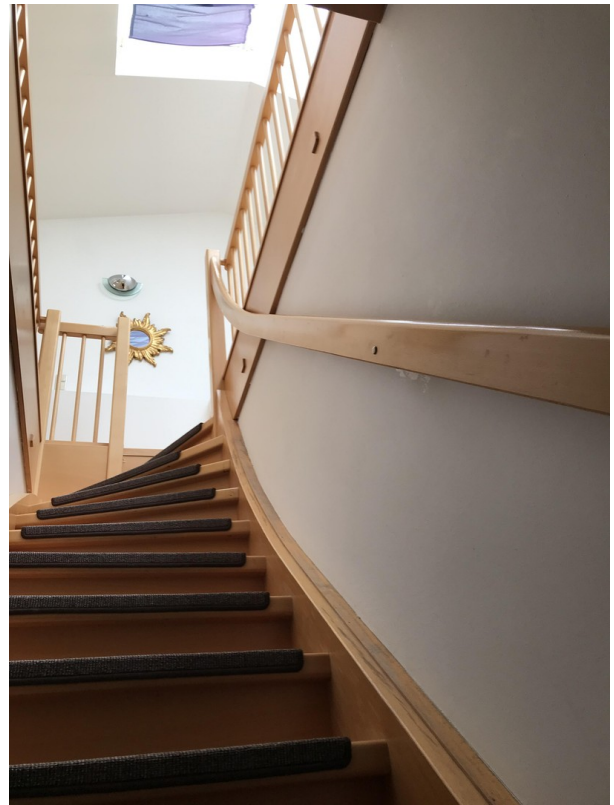
Blick Schlafzimmer zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



5. Stock, Atelier 8,30x8,40

Exposé - Galerie



Beispiel 5. Stock

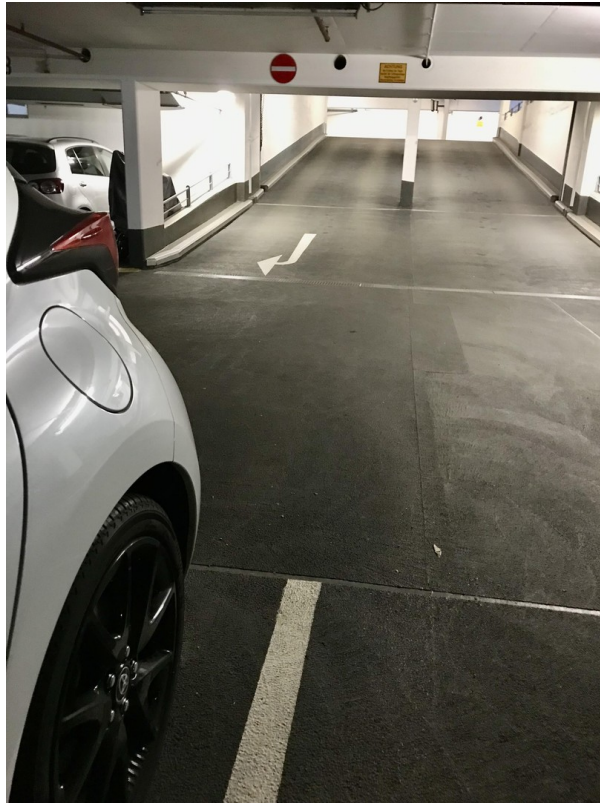


Exposé - Galerie



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Aufzug