

Exposé

Wohnung in München

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia und zwei Bädern



Objekt-Nr. OM-452448

Wohnung

Verkauf: **800.000 €**

Ansprechpartner:
Liv

81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,58 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hell, modern und durchdacht bis ins Detail – diese 3-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit elegantem Flair in einem der beliebtesten Quartiere der letzten Jahre.

Großzügig geschnitten, lichtdurchflutet dank bodentiefer Fenster in allen Räumen und ausgestattet mit edlem Eiche-Echtholzparkett: hier wird Wohnen zum Erlebnis. Die moderne Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumgefühl, während die dreifach verglasten Fenster mit elektrischen Rollläden für Ruhe und Privatsphäre sorgen.

Der Wohnbereich öffnet sich fließend zur Küche – perfekt für gemeinsame Kochabende, ausgelassene Stunden und entspanntes Beisammensein. Das Herz der Wohnung, wo das Leben pulsiert: lichtdurchflutet, großzügig und stilbewusst.

Die mehr als 12 Quadratmeter große, überdachte Loggia nach Osten ist viel mehr als ein Balkon. Sie ist Ihr geschützter Rückzugsort unter freiem Himmel – ideal für den ersten Kaffee am Morgen, eine Auszeit im Grünen oder den ruhigen Ausklang des Tages.

Das ruhig gelegene Elternschlafzimmer bietet großzügige Ruheoasen, während das zweite Zimmer sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt.

Zwei Bäder: Das erste Bad überzeugt mit Badewanne, WC, Waschbecken und Anschluss für die Waschmaschine. Das zweite Bad punktet mit einer bodengleichen Dusche, WC und Waschbecken – ideal für Gäste oder als schnelles Duschbad.

Ein großzügiges Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum. Der eigene Tiefgaragenstellplatz sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt im Haus.

Ausstattung

Modern, hochwertig und durchdacht

#12,5 m² große, überdachte Ost-Loggia – perfekt für entspannte Frühstücke in der Morgensonne

#Helle Räume dank bodentiefer Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen

#Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia/Balkon – fließende Übergänge für modernes Wohnen

#Edles Eiche-Echtholzparkett in allen Wohnräumen – warm, langlebig und wertig

#Dreifach-verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden für Komfort und Energieeffizienz

#Stilvolle, weiß lackierte Innentüren mit eleganter Holzumfassungszarge#Effiziente Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über moderne Raumthermostate

#Highspeed-Glasfaseranschluss inklusive TV-Anbindung – bereit für alle digitalen Anforderungen

#Videogegensprechanlage im Eingangsbereich sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort

Zwei moderne Bäder mit gehobener Ausstattung:

#Masterbad: raumhoch gefliest mit Badewanne, großem Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper

#Duschbad: ebenfalls raumhoch gefliest mit Glas-Duschkabine, Marken-Armaturen, modernem Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper

Küche – Design trifft Funktion:

#Hochwertige Design-Einbauküche mit Markengeräten von SIEMENS aus dem Jahr 2021 mit einem Neupreis von rund 15.000 €.

Zusätzlicher Komfort:

#Großzügiges Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss

#Tiefgaragen-Einzelstellplatz

#Die Wohnung ist erst 5 Jahre alt und befindet sich daher in einem neuwertigen Zustand.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad

Lage

Das Neubauquartier liegt idealerweise eingebettet in Neupasing, einem der vielversprechendsten Entwicklungsgebiete im Münchner Westen. Direkt östlich der Wohnanlage befindet sich ein neu gestalteter, öffentlicher Park – ein grüner Rückzugsort für Sport, Spiel und Entspannung. Im Süden ergänzt ein liebevoll gestalteter Themenpark das Angebot mit besonderen Spiel- und Erlebnisbereichen für Kinder und Erwachsene. Nur wenige Schritte westlich warten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, eine Bäckerei, Metzgerei und ein Getränkemarkt – sowie eine Kindertagesstätte und weitere Einrichtungen rund um den neuen Quartiersplatz. Die Bushaltestelle bringt Sie in etwa acht Minuten zum Bahnhof München-Pasing, wo Sie Anschluss an die S-Bahn-Stammstrecke sowie Regional- und Fernzüge haben. Das gesamte Quartier wurde mit großem Wert auf Grün- und Freiflächen gestaltet: weitläufige, abwechslungsreiche Innenhöfe, Parks und zahlreiche kleine Spielplätze. Fast ein Drittel der Fläche besteht aus Grün – ein echtes Plus für Familien, Naturliebhaber und alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen. Im entstehenden Quartierszentrum liegt eine neue Grundschule (im Umkreis von 200 Metern), und mehrere Kitas befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (im Umkreis von 500 Metern).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kochen/Essen1

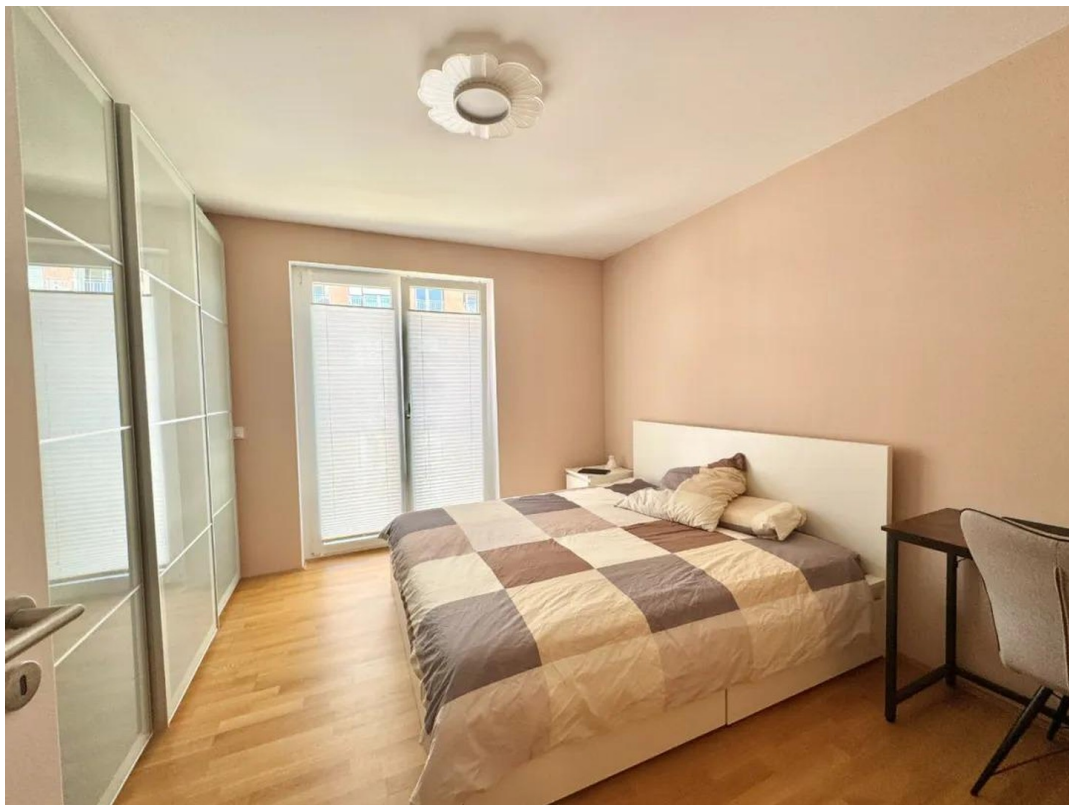


Kochen/Essen2

Exposé - Galerie



Bad



Schlafen

Exposé - Galerie



Kind/Arbeit



Loggia

Exposé - Grundrisse

