

# Exposé

## Wohnung in München

### Barrierefreies Apartment im schönen Laim



Objekt-Nr. OM-453360

#### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Schmidt

Viebig platz 3  
80686 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	21.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	209 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und modernisierte Apartment befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968 in ruhiger Wohnlage von Laim.

Die Wohnung überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung auf ca. 37 m<sup>2</sup> sowie eine zeitgemäße Ausstattung – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Ein großzügiger Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang zur Wohnung. Zudem gibt es einen Waschkeller.

Im Rahmen der Modernisierung im Jahr 2022 wurden unter anderem der Bodenbelag erneuert sowie elektrische Rollläden installiert. Die vorhandene Einbauküche aus dem Jahr 2020 fügt sich funktional in den Wohnraum ein.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Ein eigener Stellplatz sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie.

## Ausstattung

- ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- großer Aufzug
- Fußbodenheizung
- Einbauküche (2020)
- Modernisierung 2022 (Boden, elektrische Rollläden)
- Laminatboden
- Bad
- barrierefreier Zugang

Zusätzliche Highlights:

- eigener Stellplatz
- Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Fahrradraum

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil München-Laim.

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte) sind in ca. 300–500 m fußläufig erreichbar.

Cafés, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Am Laimer platz gibt es ebenfalls ein Ärztehaus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut:

Tramhaltestelle Säulingstraße ca. 300 m

Bushaltestelle Ammerseestraße ca. 400 m

U-Bahn-Station Friedenheimer Straße ca. 900 m

S-Bahnhof Laim ca. 1,4 km

Der Westpark (ca. 1,8 km) liegt in der Nähe und bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Münchner Innenstadt ist ca. 6 km entfernt und schnell mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Lage zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern sowie eine stabile Wohnraumnachfrage aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



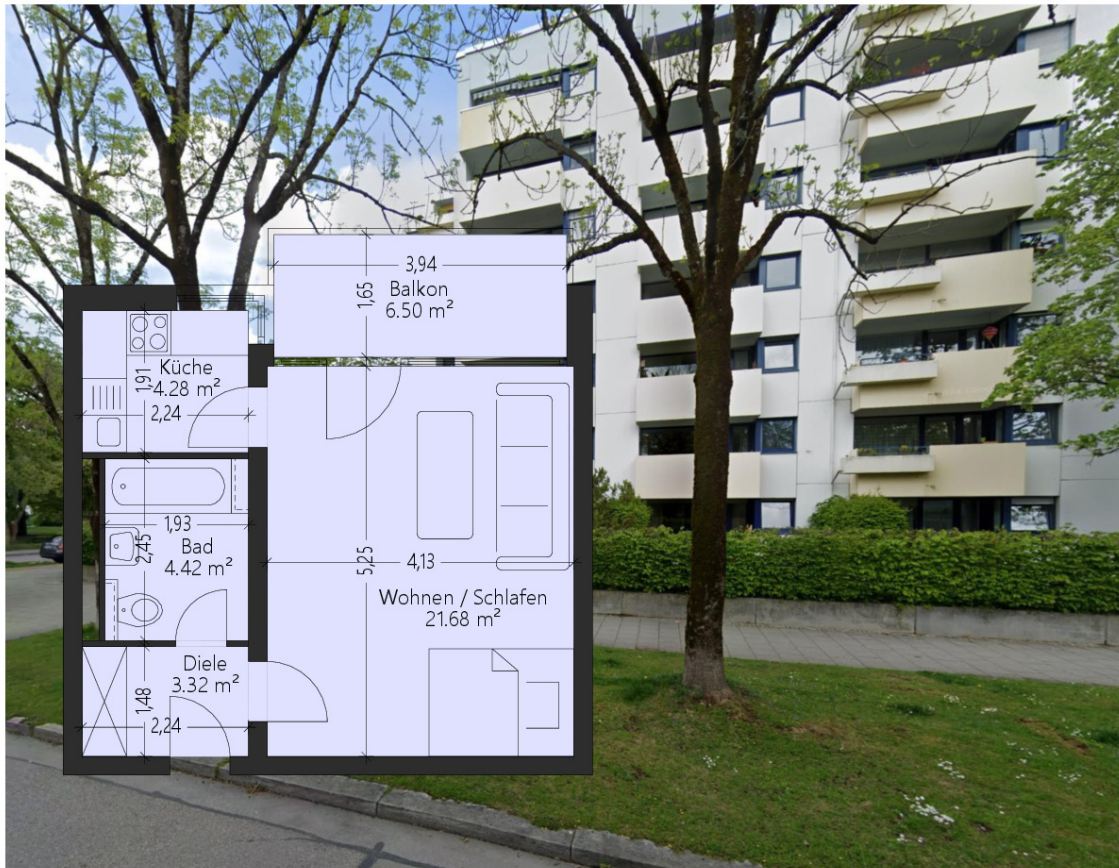
Raum

# Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Grundrisse



Objekt:  
Viebigplatz 3  
80686 München

1 Zimmer

Wohnen / Schlafen	21,68 m <sup>2</sup>
Küche	4,28 m <sup>2</sup>
Bad	4,42 m <sup>2</sup>
Diele	3,32 m <sup>2</sup>
Balkon 100 %	6,50 m <sup>2</sup>

---

Wohnfläche 40,20 m<sup>2</sup>