

Exposé

Wohnung in München

Erstbezug nach Sanierung: Helle 3-Zi.-Wohnung mit Balkon – zur Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-456162

Wohnung

Verkauf: **648.000 €**

Ansprechpartner:

Herr Köck

Mobil: 0160 1637000

80804 München

Bayern

Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen!

Diese helle und sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Schwabing-West, nur wenige Minuten vom Scheidplatz und Luitpoldpark entfernt.

Die Wohnung wird aktuell umfassend saniert und anschließend bezugsfertig übergeben (Fertigstellung Ende Juni 2026). Auf ca. 61 m² entsteht ein modernes Zuhause mit heller Wohnküche, separatem Schlafzimmer, zusätzlichem Homeoffice-Raum sowie einem praktischen Abstellraum.

Ein besonderes Highlight ist der Westbalkon mit Fernblick – unter anderem in Richtung Olympiaturm und BMW-Turm. Durch die Lage im 5. Obergeschoss profitieren Sie von viel Licht, Weitblick und einem angenehmen Wohngefühl.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf, die eine hochwertig sanierte Wohnung in gefragter Münchner Lage suchen und ohne eigenen Renovierungsaufwand einziehen möchten. Aufgrund der zentralen Lage ist die Wohnung auch hervorragend für die langfristige Vermietung/Kapitalanlage geeignet.

Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – diese Wohnung verbindet eine gefragte Lage in Schwabing-West, einen praktischen Grundriss und den Vorteil einer bezugsfertigen Sanierung ohne eigenen Renovierungsaufwand. Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung

Die Wohnung wird aktuell hochwertig saniert und anschließend - zum 01.07.2026 - als Erstbezug nach Sanierung übergeben.

Highlights der Ausstattung:

- 5. Obergeschoss mit neuem Aufzug
- Westbalkon mit Fernblick
- Helle Wohnküche
- Separates Schlafzimmer
- Zusätzliches Homeoffice / Arbeitszimmer
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Neues Badezimmer inkl. Erneuerung der Wasserleitungen
- Wahlweise begehbare Glasdusche oder Dusch-Badewanne, je nach Baufortschritt und Absprache
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Hochwertige Sanitärgegenstände
- Zeitlose Feinsteinfliesen im Bad (120x60)
- Abgehängte Decken im Flur und Bad mit integrierten LED-Spots
- Neue Elektroinstallation in der gesamten Wohnung
- Neuer Datenverteiler mit LAN-Dosen in den Räumen
- Neue Innentüren und Türzargen in zeitlosem Design

- Hochwertiger Parkettboden (Eichendielen) in den Wohnräumen
- Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Keine Maklerprovision.

Inventar, das mit übernommen wird: Deckenlampen, Spiegel und Unterschrank im Bad.

Die Bilder sind Visualisierungen, da sich die Wohnung gerade in Renovierung befindet.

Bei rechtzeitigem Kauf können ausgewählte Materialien – zum Beispiel Parkett, Fliesen oder einzelne Ausstattungsdetails – nach Absprache noch mitbemustert werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in München-Schwabing-West, in attraktiver Lage nahe Scheidplatz, Luitpoldpark und Petuelpark.

- U2 und U3 fußläufig erreichbar (Scheidplatz)
- schnelle Verbindung zur Universität
- sehr gute Anbindung zum mittleren Ring und zur Autobahn
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Bad



Büro Homeoffice

Exposé - Galerie



Balkon in den Westen



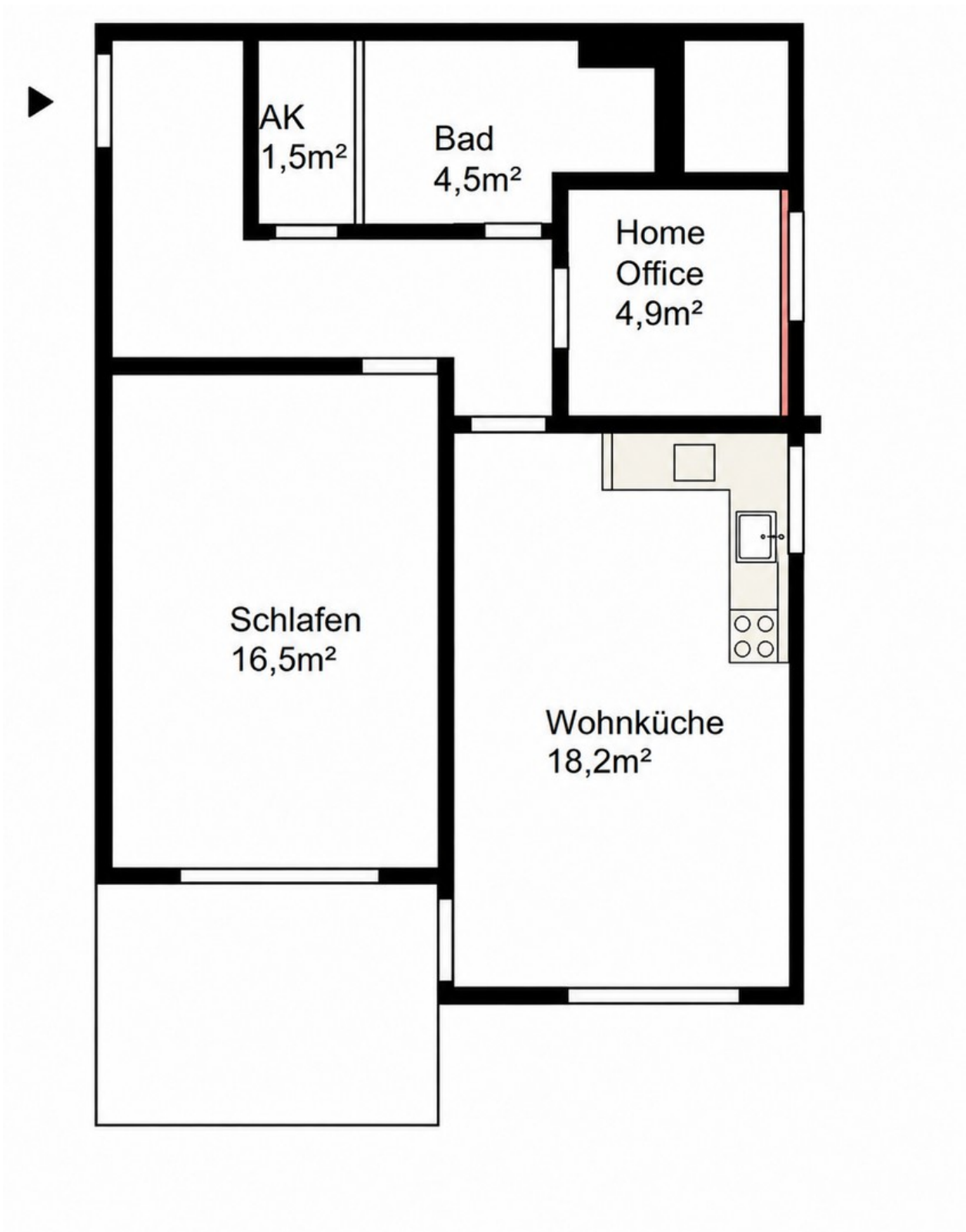
Diele

Exposé - Galerie



Ihr direkter Ansprechpartner

Exposé - Grundrisse



Grundriss