

Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug nach Sanierung, ruhig und hell im Innenhof,
nur wenige Meter zur U-/S-Bahn**



Objekt-Nr. OM-456218

Wohnung

Verkauf: **397.000 €**

Ansprechpartner:
J. Wallner

Deisenhofenerstraße 102
81539 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	143 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktiv möblierte 2-Zimmerwohnung befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur wenigen Wohneinheiten. Durch die Lage im Obergeschoss und durch die Ausrichtung gen Ost-West ist die Wohnung hell und lichtdurchflutet.

Die Wohnung wurde erst kürzlich umfassend saniert und sehr geschmackvoll für den schnellen Einzug oder eine rasche Vermietbarkeit eingerichtet.

Auch die Elektrik ist modernisiert (inkl. FI-Schutzschalter). In den Wohnbereichen wurde Parkett verlegt. Die Einheit verfügt über zweifach verglaste Kunststofffenster und am Haus wurde eine Wärmedämmung angebracht.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eigener Gas-Etagenheizung, auch ideal für die spätere Vermietung, da der Mieter/die Mieterin hier direkt mit den Stadtwerken abrechnet. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ein trockenes Kellerabteil, sowie ein überdachter Fahrradabstellplatz runden das Angebot ab. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Ausstattung

- + Bad mit Fenster und Handtuchheizkörper
- + Waschmaschinenanschluss im Bad
- + Parkettboden
- + Einbauküche mit Herd und Spülmaschine
- + Geschmackvoll möbliert
- + Abstellkammer
- + LED-Einbauspots
- + Neue Waschmaschine und Kühlschrank inklusive
- + trockenes Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Münchner Stadtteil Giesing in einem ruhigen Innenhof an der Deisenhofener Straße. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der Giesinger Bahnhof mit U-Bahn-, S-Bahn- und Tramanschluss ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu allen wichtigen Stadtteilen.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte (u.a. Netto, HIT, Penny und dm), Bäckereien, Apotheken sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Darüber hinaus sorgt ein nahegelegenes Ärztehaus mit verschiedenen Fachrichtungen für eine komfortable medizinische Versorgung direkt vor Ort.

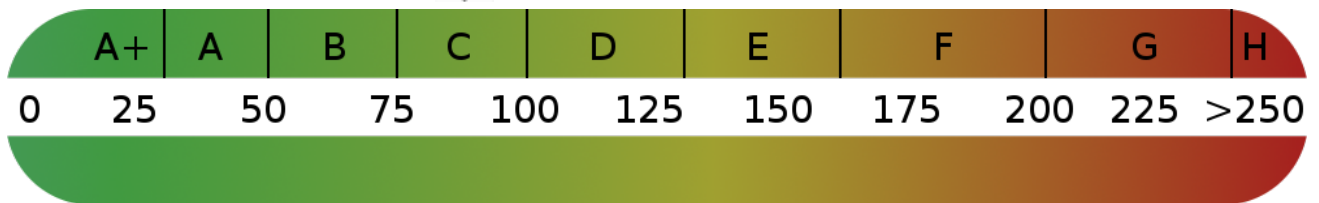
Giesing zeichnet sich durch seine gewachsene Infrastruktur, die urbane Atmosphäre und gleichzeitig hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants sowie Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

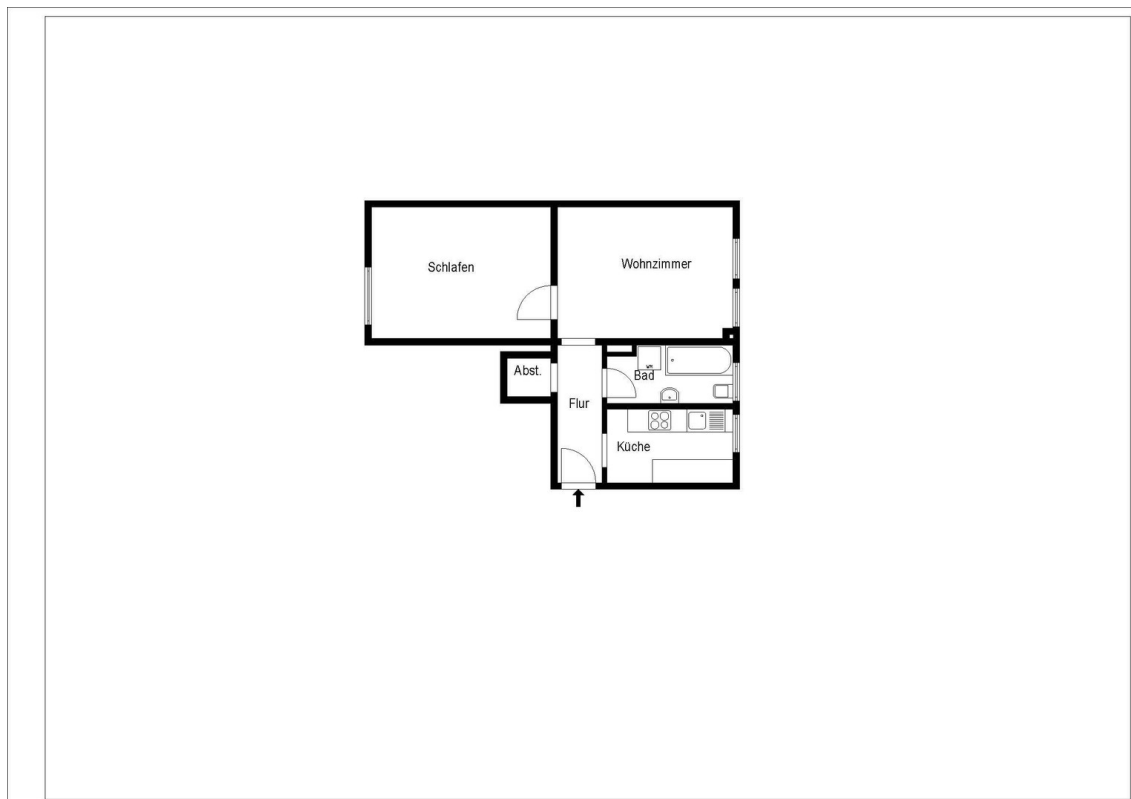


Fahrradabstellplatz



Ansicht Haus u. Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss