

Exposé

Wohnung in München

**DACHTERRASSE, MENTERSCHWAIGE, ISARHOCHUFER,
RUHE, SONNE!**



Objekt-Nr. **OM-456787**

Wohnung

Verkauf: **1.047.000 €**

81545 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 2 | Übernahmedatum | 01.05.2026 |
| Zimmer | 4,00 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche | 130,80 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Nutzfläche | 152,40 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 29.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 557 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei von privat:

'ATTRAKTIVES WOHNEN IN TOPLAGE, mit guter Anbindung an die City, dem mittleren Ring, der Salzburger Autobahn und enormen Freizeitmöglichkeiten im Grünen, dazu ein GROSSES SONNENDECK.'

Die lichtdurchflutete Dachterrassen-Wohnung im zweiten Obergeschoss zeichnet sich dank weiter Sichtachsen und 2,60m Raumhöhe durch ein großartiges Raumgefühl aus.

Aus allen Räumen blickt man ins Grüne und man kann ins Freie treten. Die gut nutzbare Hauptterrasse ist nach Süd-Südwest zum schönen, ruhigen Garten ausgerichtet.

Eine moderne Einbauküche, ein offener Kamin und ein modernes Bad + Gäste-WC gehören zum Angebot. Zusätzlich ein gut nutzbarer, tagheller Hobbyraum mit Heizung und Wasser, ein Kellerabteil und ein SUV-tauglicher TG-Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung.

Die Wohnung ist bei Übergabe bezugsfertig. Sie wurde 2020 saniert bzw. modernisiert (neue Elektroinstallation, z.T. Wasser-, Heizungsinstallation, Sanitär, Fensterglas, Estrich: Stufen-Beseitigung u.v.m.). Nach 5 Jahren Nutzung wird sie aktuell auf Neuzustand wie nach der Modernisierung 2020 gebracht.

Das 6-Parteien-Haus ist in gutem Zustand. Die Heizung wurde 2021 erneuert (Gas-Brennwert).

Kaufpreis:

1.047.000€ bzw. 7900€/qm Wohnung

29.000€ Stellplatz

1.076.000€ gesamt

gesparte Maklerprovision :

38.400€

Bereits erledigte Modernisierung 2020 und 2025:

5 Monate Bauzeit,

205.000€ bzw. 1560€/qm wert

Hausgeld abgerechnet 2024:

557€ monatlich, davon Heizkosten 159€

Ausstattung

große Dachterrasse Süd +

großzügige Markise +

DT Nord + Balkon/Loggia Ost

Raumhöhe 2,60m

Kamin

hochwertige Küche

viele Schubladen/ Auszüge

Siemens/ Blanco Top-Geräte

große Kühl-Gefrier-Kombi, moderner Ofen,
Induktionskochfeld, Spüler
Bad mit WA-Anschluß
Massivparkett Bambus
tagheller Hobbyraum, beheizt mit Fenster und
Waschbecken/Wasseranschluss
zusätzlich Kellerabteil
Tiefgarage Einzelstellplatz
mit Wallbox Vorbereitung
(SUV geeignet, Range Rover)

Flächen/ Maße:

Wohnraum + Küche: 52,9 qm

(Hauptmaße: 7,4 m x 8,5 m)

Schlafzimmer: 25,5 qm (5,80 m x 4,40 m)

Arbeiten/ Kind: 9,5 qm

Dachterrasse Süd: 21qm

alle 3 Außenflächen: 35,8 qm brutto,

angerechnet 16,4 qm

Hobbyraum: 15,0 qm (5,6 m x 2,68 m),

angerechnet 7,5 qm

Wohnfläche 130,8 qm

Nutzfläche 152,4 qm

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Beste Wohngegend, Anliegerstrasse, Südseite von der Straße abgewandt, sehr ruhig und unweit vom idyllischen Isarhochufer gelegen! Das Umfeld der Wohnanlage wirkt freundlich und ästhetisch ansprechend.

ÖPNV:

Tram in 4 Gehminuten,

von dort aus 31 Min. zum Marienplatz.

Mit dem Auto:

7 Min. zum Mittleren Ring

30 Min. STA-See

8 Min. auf die AB Salzburg

Richtung Chiemsee und Hausberge

Einkaufen, Kitas, Apotheke, Klinikum Harlaching,

Gastro diverse Nationalitäten,

Biergärten

...in überschaubarer Nähe

Tierpark Hellabrunn

Menterschwaige

Perlacher Forst

Jogging- und Gassistrecken

Mountainbiketrails

Freibad Maria Einsiedl

Hinterbrühler Park und See

Golfplatz

SUP, Kanu, Kajak

Klettern, Bouldern

...alles in kurzer Reichweite/

teilweise zu Fuß erreichbar

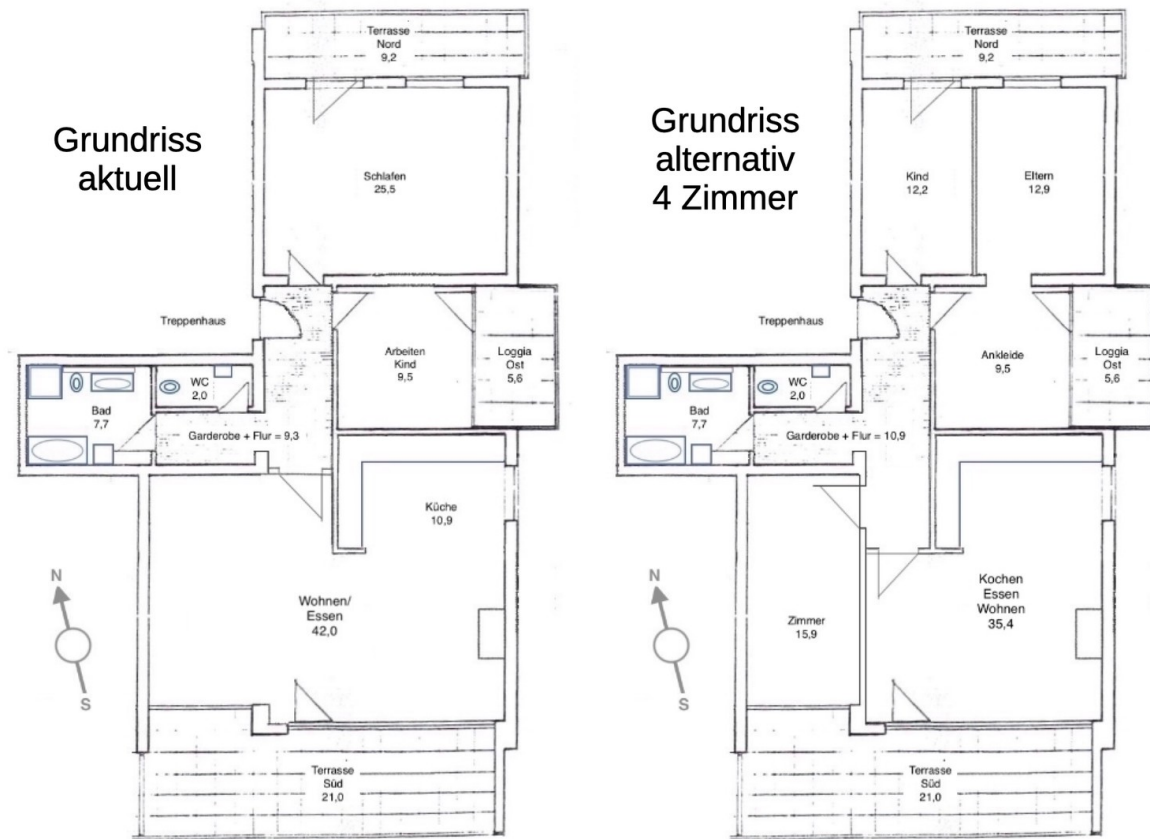
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 140,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Grundrissvarianten

Exposé - Galerie



Wohnen/ Essen



Wohnen/ Kueche

Exposé - Galerie



Kueche



Kueche

Exposé - Galerie



Kueche



offener Kamin

Exposé - Galerie



Richtung Suedost



Richtung Sued

Exposé - Galerie



Richtung Suedwest



Suedterrasse

Exposé - Galerie



Markise



Schlafzimmer

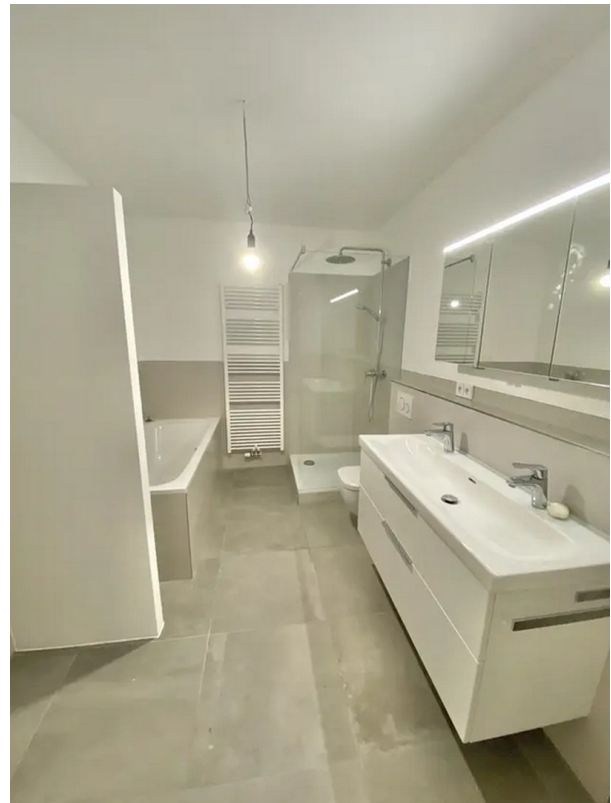
Exposé - Galerie



Nordterrasse



Arbeiten, Kind



Bad

Exposé - Galerie



Diele



Garderobe

Exposé - Galerie



WC Gaeste



Haus Nordseite

Exposé - Galerie



Haus Suedseite



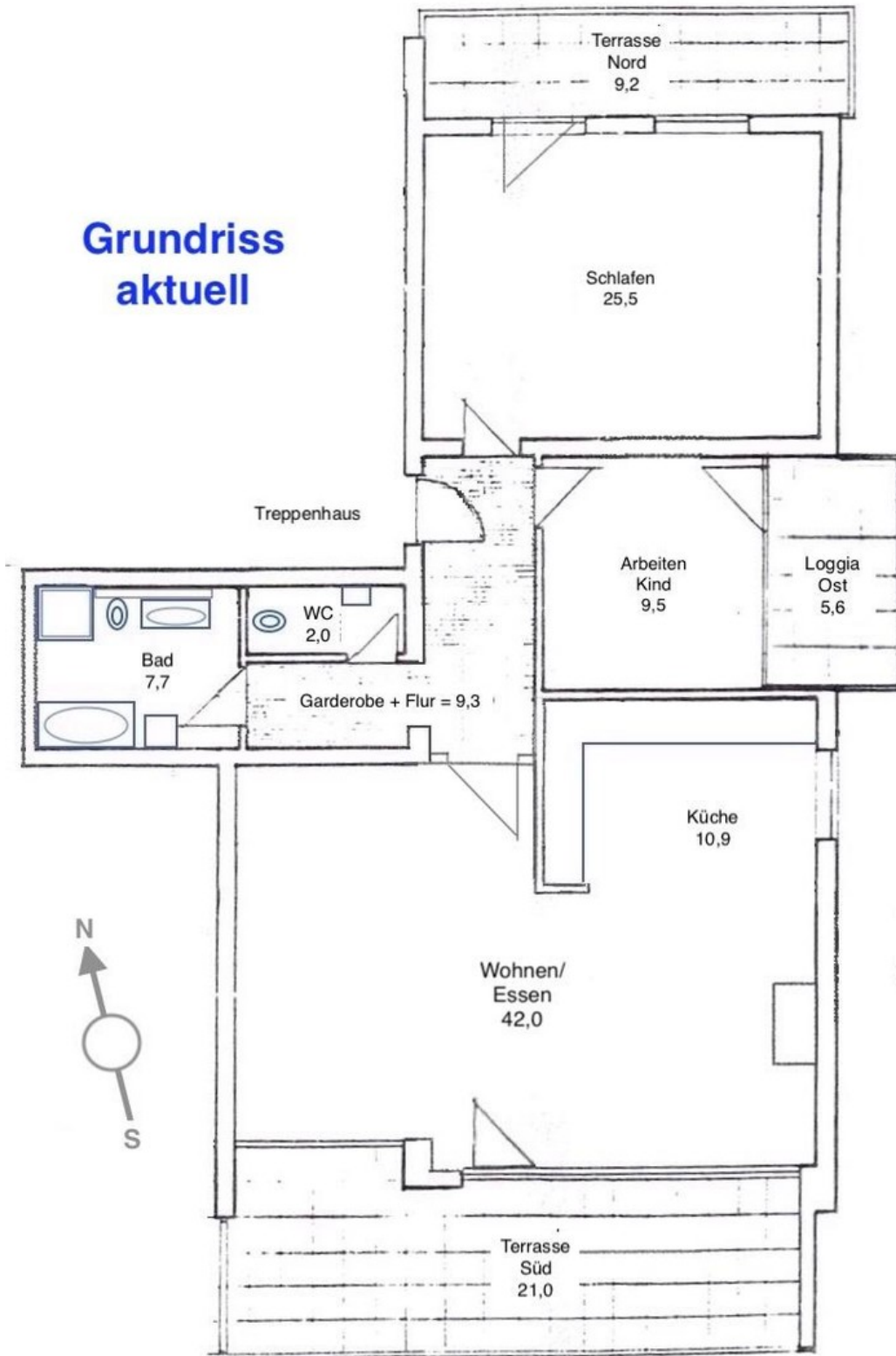
Hobbyraum



TG Einzelstellplatz

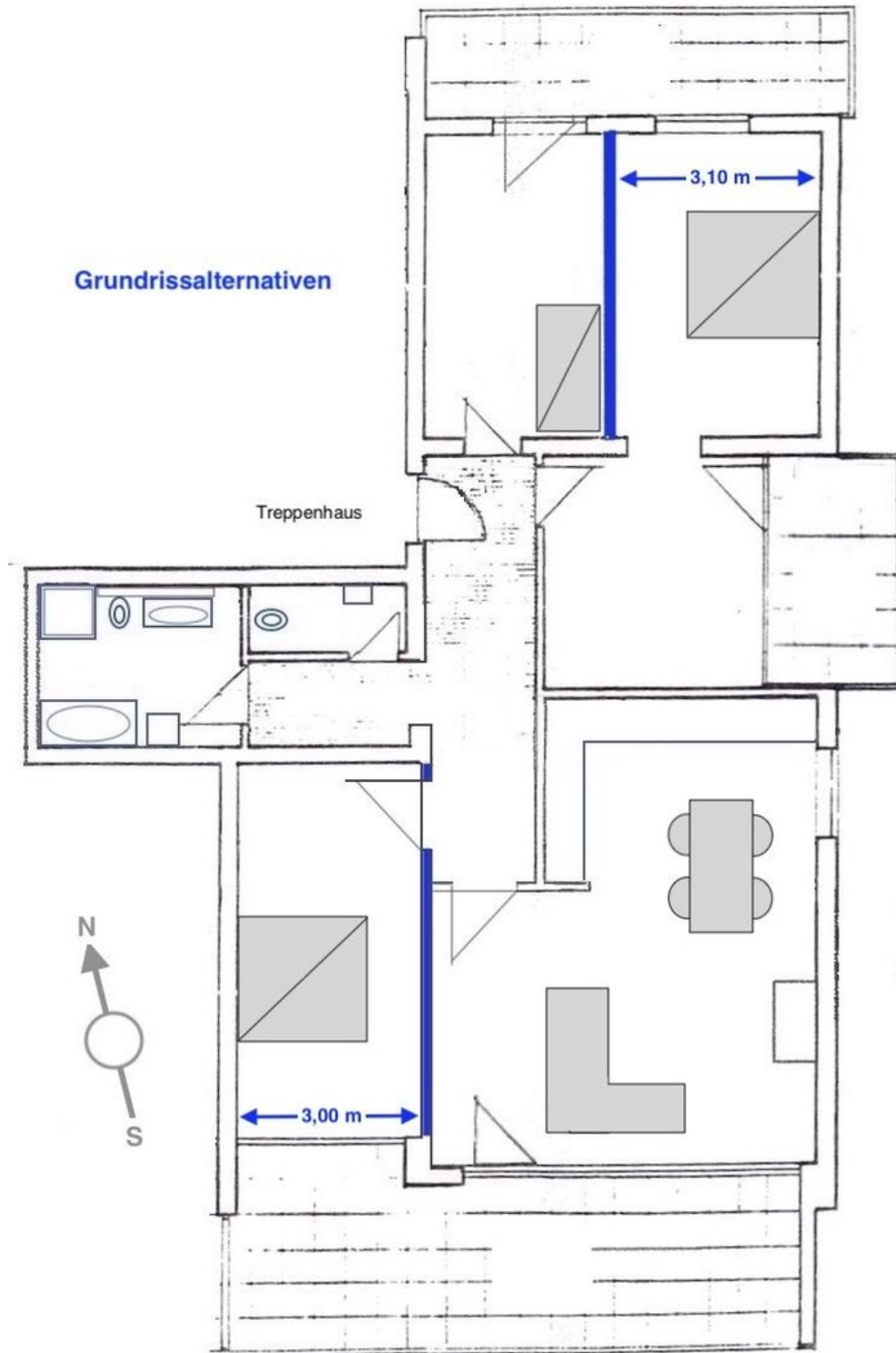
Exposé - Grundrisse

**Grundriss
aktuell**



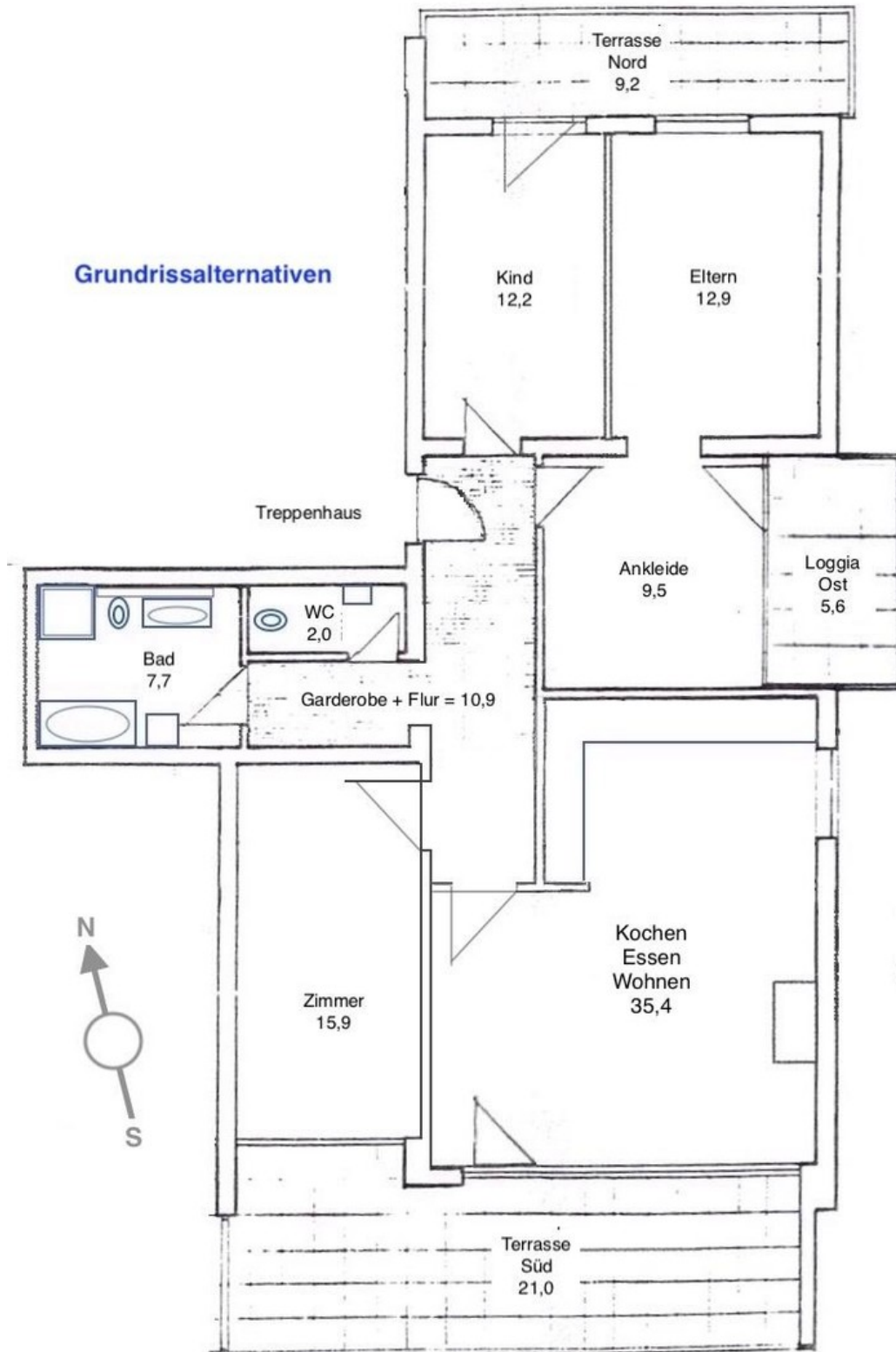
Grundriss aktuell

Exposé - Grundrisse



Grundrissalternativen

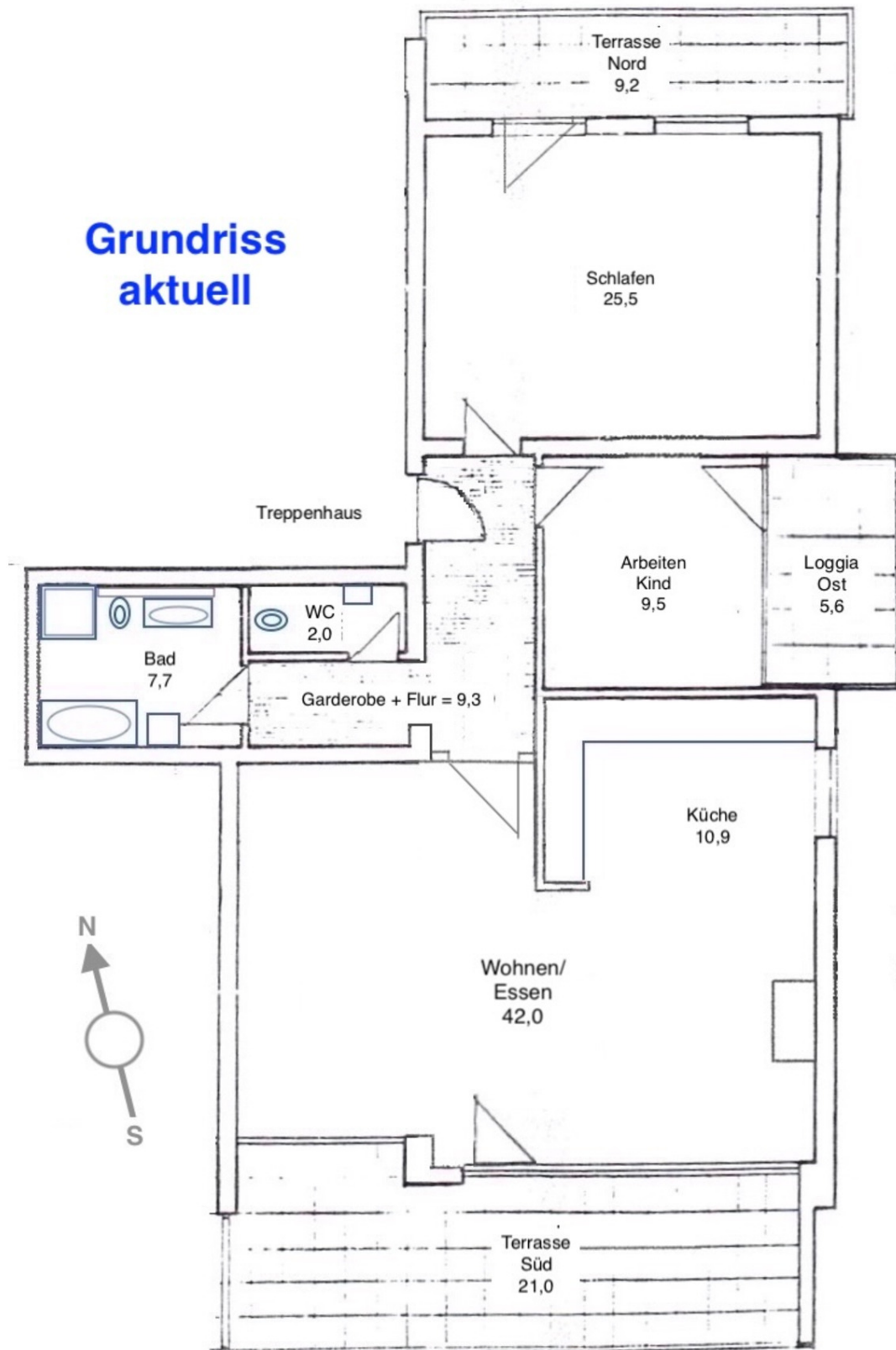
Exposé - Grundrisse



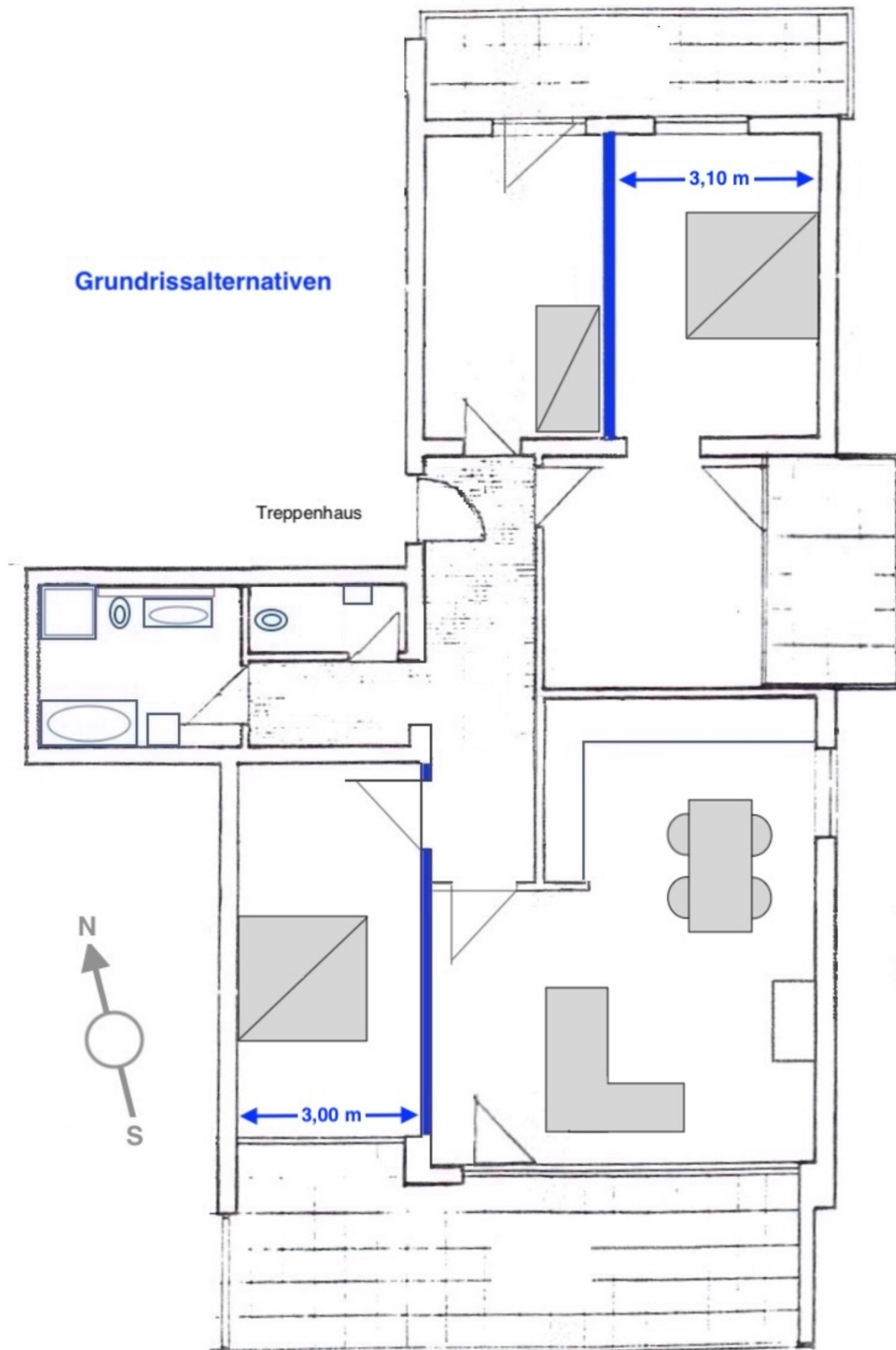
Grundrissalternativen qm

Exposé - Grundrisse

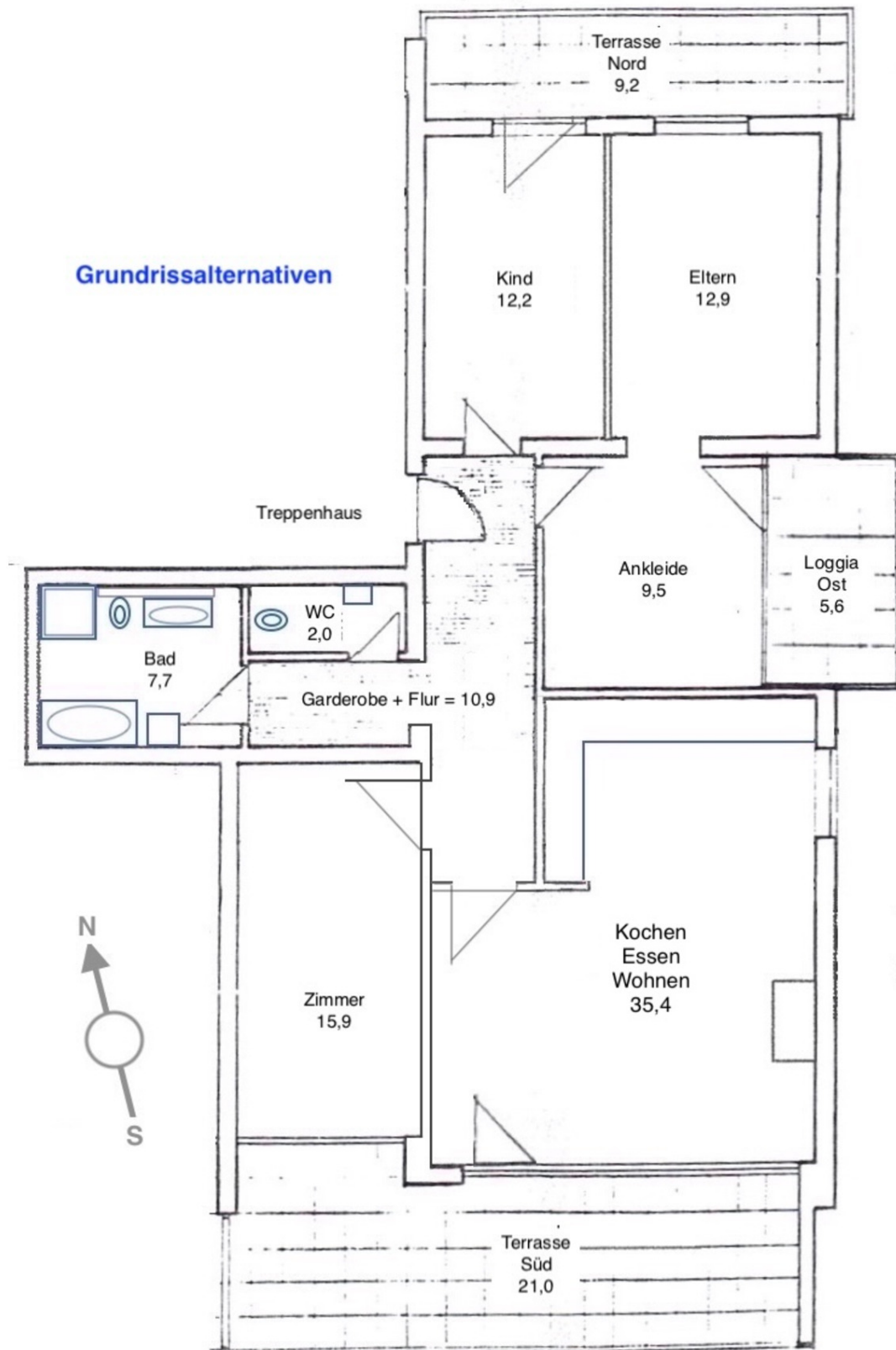
Grundriss aktuell



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

26.02.2028

Registriernummer ²

BY-2018-001719809

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | Hinweis: Dieser Ausweis aus 2018 bezieht sich noch auf die damals verbaute Ölheizung. In 01/2022 wurde die Heizung erneuert bzw. gegen eine Gasbrennwertheizung ausgetauscht. Neuer Energieausweis ist bestellt. Zieltermin Ende 05/2026, Prognose: Energieklasse = D | |
| Adresse | [REDACTED], 81545 München | | |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude LG 28266 | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1970 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 1992 | | |
| Anzahl Wohnungen | 6 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 1.027,2 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Heizöl | | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: | |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) | <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski
Aidenbachstraße 40, 81379 München

27.02.2018
Ausstellungsdatum

J. Ribinski

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

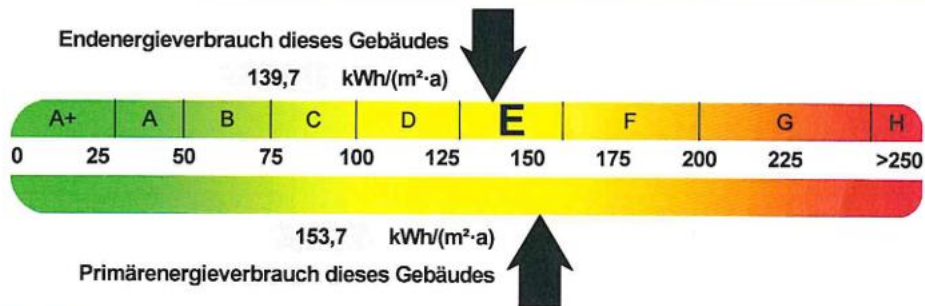
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2018-001719809

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

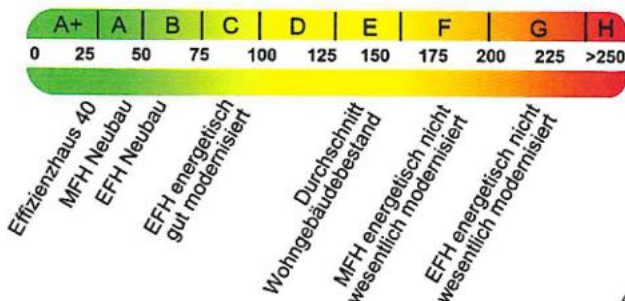
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär-energie-faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Heizöl | 1,10 | 389780 | — | 389780 | 0,95 |
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Warmwasserzuschlag | 1,10 | 61632 | 61632 | — | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

