

# Exposé

## Wohnung in München

### Sofort einziehen - Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Top Lage



Objekt-Nr. OM-457842

### Wohnung

Verkauf: **724.000 €**

Ansprechpartner:  
Conrad Stifts

Geigenbergerstraße 25  
81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und wurde kürzlich mit hochwertigen Materialien umfassend saniert. Sie ist sofort bezugsbereit und bietet Ihnen ein modernes und stilvolles Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Sie eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Der Grundriss umfasst drei Zimmer, einen geräumigen Flur mit Garderobebereich, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Highlight der Wohnung ist die nach Süden ausgerichtete Loggia mit Blick auf den grünen, parkähnlichen Innenhof.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

## Ausstattung

- Praktischer Grundriss
- Großzügige Südloggia mit Blick in den ruhigen, parkähnlichen Innenhof
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- 3. Obergeschoss mit Lift
- Neue Fenster für bessere Wärmedämmung
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Gepflegte Wohnanlage
- Öl-Zentralheizung
- Hoher Freizeitwert dank zahlreicher Parks und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Lage

Im begehrten Münchner Süden gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige und zugleich hervorragend angebundene Lage. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind im direkten Umfeld vorhanden und machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Über die nahegelegenen Bus- und U-Bahn-Verbindungen gelangt man schnell in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten der Stadt. Gleichzeitig bieten die umliegenden Hauptverkehrsachsen eine gute Erreichbarkeit des Mittleren Rings und der Autobahnen Richtung Alpenvorland.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die nahegelegenen Isarauen laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Anbindung macht diese Adresse zu einer gefragten Wohnlage im Münchner Süden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Loggia

# Exposé - Galerie



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse

