

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

DG Galerie-Wohnung 2,5 Zi. mit sonniger Dachterrasse - Wohntraum für Singles und Paare



Objekt-Nr. OM-463188

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Doris Aumiller

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	13,10 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	331 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, helle Dachgeschoss Maisonettewohnung mit bis zu 4,80 m hoher, offener Dachgalerie befindet sich in ruhiger Lage direkt am Stadtrand. Von der sonnigen, teilweise überdachten Dachterrasse reicht der Blick bis an unser südliches Alpenpanorama. Dieses charmante und stilvolle "Schmuckkästchen" auf 2 Ebenen befindet sich in einer gepflegten Villa mit nur 7 Parteien, die größtenteils von Eigentümern bewohnt werden. Die Wohnung hat sichtbare, offene Deckenbalken. Fassade und Tiefgarageneinfahrt wurden im April 2025 komplett saniert, der Zustand ist wie neu gebaut.

Die Wohnung ist mit hochwertigen, vom Schreiner gefertigten Einbauelementen (begehrter Kleiderschrank, Schlafzimmerschrank, Garderobenschrank, Stauraum in der Galerie, Küche etc.) ausgestattet, die alle im Kaufpreis enthalten sind. Dornbracht Armaturen in Bädern und Küche ergänzen die luxuriöse Ausstattung. Eine Speisekammer/Abstellraum rundet die perfekte Wohnung ab.

Bitte beachten Sie: die Grundfläche beträgt 110 qm zuzüglich Dachterrasse, die fast vollständig nutzbar sind - ein gutes Beispiel dafür ist das Schlafzimmer. Wohnfläche (Abzug im Bereich der Dachschrägen) ist 90 qm.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener, gemauerter Kellerraum, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

Die Wohnung hat auf beiden Etagen Echtholzparkettboden Merbau geölt und Fliesen in den Bädern und Abstellraum

Die Dachterrasse wurde 2020 komplett neu gefliest. Bei 2 Veluxfenstern in der Galerie auf der Ost- und Südseite sind außenliegende Sonnenschutz-Rollos vorhanden. In der ganzen Wohnung sind hochwertige Internorm-Kunststofffenster mit Sprossen verbaut.

Vom Schlafzimmer aus führt eine Türe in einen begehbaren Kleiderschrank mit einem Velux Fenster. Im Schlafzimmer wurde zusätzlich noch ein großer, sehr hochwertiger Einbauschrack eingebaut. Die Garderobe wurde ebenfalls mit einem hochwertigen Einbauschrack mit diversen Ablagemöglichkeiten ausgestattet. Das Bad hat eine große Ideal Badewanne für 2 Personen, eine große halbrunde Dusche und ein WC. Bei den Armaturen handelt es sich um Dornbracht Design. Das Gästebad enthält eine Toilette, 2025 wurde ein neues Aufsatzwaschbecken samt Unterschrank eingebaut.

Im Gästebad kann eine Waschmaschine und ein Trockner gestellt werden.

Der helle Flur ist durch eine Glastüre vom Wohnzimmer getrennt. Ein praktischer Abstellraum für diverse Verwendung steht zur Verfügung. Das Wohn-, Esszimmer ist sehr hell mit bis zu 4,8 m Raumhöhe. Die praktische offene und helle Küche mit Fenster zur Dachterrasse ist mit einer Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Eine luftige Merbau/Edelstahlterasse führt in das Galerieobergeschoß. Diese großzügige Fläche wird derzeit als Büro und als Fernseh- und Lesebereich genutzt. Eine eingezogene Holzwand ermöglicht die Abgrenzung zu einem zusätzlichen Stauraum.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Am ruhigen, grünen Stadtrand und doch zentral. Das Haus liegt im schönen Stadtteil Obergiesing-Fasangarten, 150 m vom Stadtrand entfernt. Die Straße vor dem Haus ist eine Sackgasse und wird nur von Anwohnern genutzt. Dahinter liegt das Kapellenfeld. Die Wohnung hat eine Südost Ausrichtung. Bis zum Marienplatz sind es 6,7 km mit dem Fahrrad, mit S3 und Buslinien 145/220 ist eine optimale öffentliche Anbindung gegeben. In der Nähe gibt es Supermärkte, Apotheke, Bäcker, Drogeriemarkt und einen Zeitungskiosk. Jeden

Mittwoch werden auf dem Wochenmarkt in der Nähe frische Lebensmittel im Direktverkauf angeboten. Mit dem PKW erreicht man in Kürze 2 Autobahnauffahrten (A8, A995).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich von oben

Exposé - Galerie



Büro Galerie



Lese-/TV-Bereich Galerie

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gästebad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

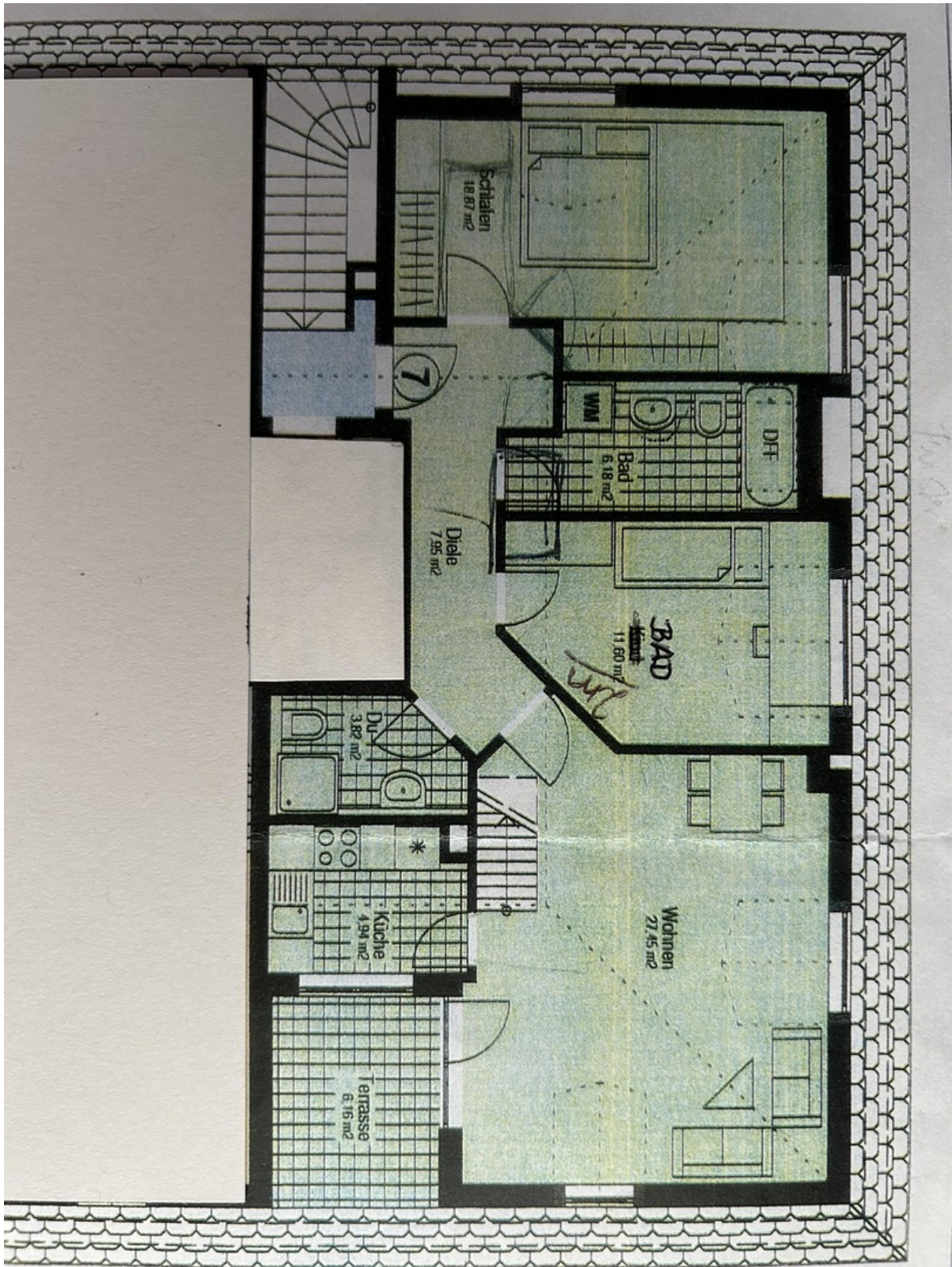


Schlafzimmer



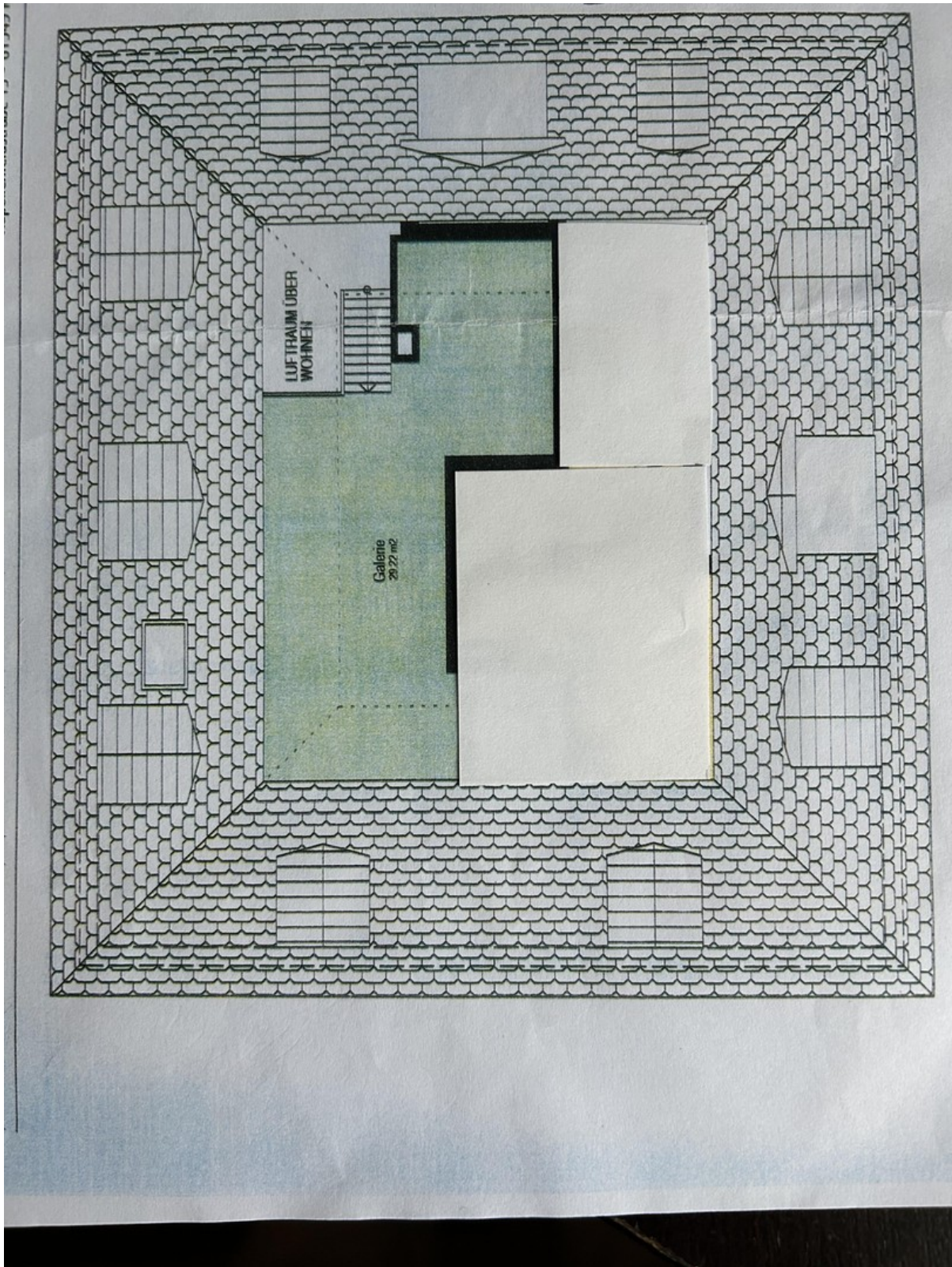
Südseite Haus mit Dachterrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Galerie

