

Exposé

Wohnung in München

Sonnige ETW in Haidhausen 2Zi, Balkon 57m², inkl. TG



Objekt-Nr. OM-465901

Wohnung

Verkauf: **228.000 €**

81669 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.08.2027
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und ruhig gelegene Wohnung zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss aus.

Die breite Fensterfront im Wohnzimmer und im Schlafzimmer sorgt für viel Licht und bietet im 7. OG einen beeindruckenden Ausblick über die Stadt.

Vom Wohnzimmer aus begehbarer Süd-West-Balkon.

TG-Stellplatz im 3. UG

2 Aufzüge

Gemeinschaftswaschraum mit Waschmaschinen und Trocknern.

Die Wohnung ist noch bis 31.07.2026 vermietet und wird beim Verkauf möbliert übergeben.

Die Wohnung wird mit Erbbaurecht erworben, ohne Grundstücksanteil, dafür fällt ein monatlicher Erbbauzins von 163,57€ an, gekoppelt an den Verbraucherpreisindex, der über das Wohngeld abgeführt wird. Das Erbbaurecht endet am 31.03.2050 ohne Vergütung oder Entschädigung.

Da kein Grundstücksanteil erworben wird, ist der gesamte Kaufpreis abschreibungsfähig. Die verbleibende Laufzeit von rund 24 Jahren ermöglicht eine deutlich erhöhte jährliche AfA - ein handfester Steuervorteil.

Ausstattung

Ausstattung:

- * Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer
- * Einbauküche mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Herd, Mikrowelle, Spülmaschine, Waschmaschine und Kühlschrank
- * Hell gefliestes Bad mit Dusche
- * Kellerabteil (ca. 4,5 m²)
- * Kabel- und Glasfaseranschluss
- * Begehbarer Schrank im Schlafzimmer
- * Wohnung ist voll möbliert

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

Diese Wohnung liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit weitläufigem Grünbereich und altem Baumbestand. Sie bietet alles, was man für einen unkomplizierten Alltag benötigt.

Die Wohnung liegt im Zentrum von Au-Haidhausen mit guter Verkehrsverbindung (S-Bahn "Rosenheimer Platz").

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



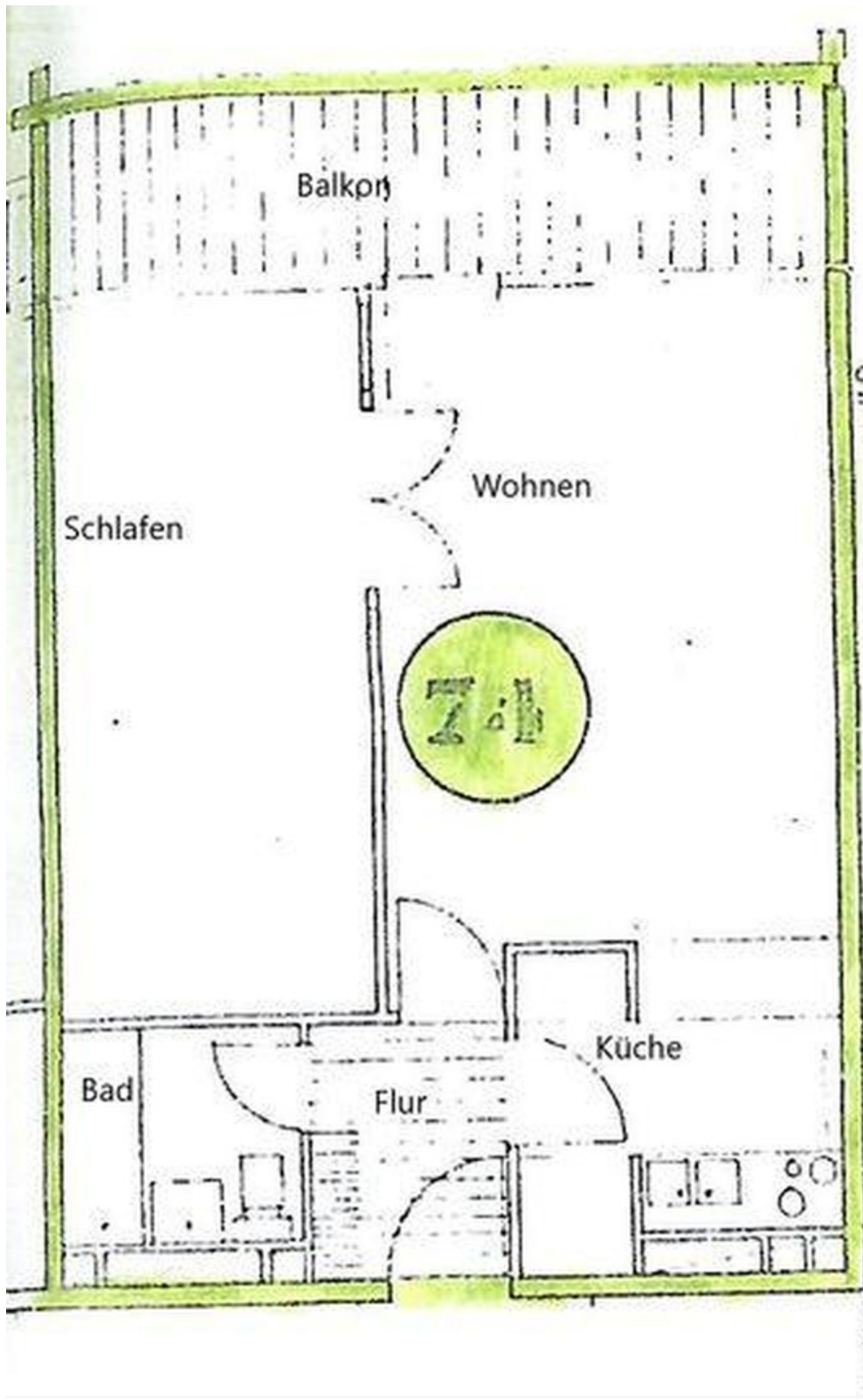
Balkon

Exposé - Galerie



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse



Grundriss