

Exposé

Wohnung in München

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Giesing – Ideal für Selbstnutzer oder Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-476789

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	420 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mitten im beliebten Münchner Süden wartet diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche auf neue Eigentümer. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, normalen Zustand und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder eine Wohngemeinschaft eignet.

Besonderheit zum Bezug & Mietverhältnis:

Die Wohnung ist aktuell für eine Kaltmiete von 885,00 € im Monat zuverlässig vermietet. Für Kapitalanleger bietet sich hier ein solides Investment in einer extrem wertstabilen und gefragten Münchner Lage.

Da sich die jetzigen Mieter jedoch bereits aktiv auf der Suche nach einer neuen Immobilie befinden, ist auch eine kurzfristige Übergabe für den Eigenbedarf hervorragend und unkompliziert realisierbar. Das macht dieses Objekt auch für Selbstnutzer, die zeitnah einziehen möchten, äußerst attraktiv.

Die Highlights im Überblick:

Durchdachter Grundriss: 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 75 m².

Attraktive Ist-Miete: Aktuell vermietet für 885 € kalt.

Lichtdurchflutete Räume: Großzügige Fensterfronten sorgen für ein freundliches Wohnklima.

Flexibilität: Ideal zur Eigennutzung (Eigenbedarf kurzfristig möglich) oder als solide Kapitalanlage.

Gepflegter Zustand: Solide Substanz im normalen Zustand – direkt bezugs- oder weiterhin vermietbar.

Hinweis: Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, bitten wir darum, die Privatsphäre der Mieter zu respektieren. Besichtigungstermine werden ausschließlich nach vorheriger Absprache und bei ernsthaftem Interesse vereinbart.

Ausstattung

Durchdachter Grundriss: 3 gut geschnittene Zimmer auf ca. 72 m².

Attraktive Ist-Miete: Aktuell vermietet für 885 € kalt.

Lichtdurchflutete Räume: Großzügige Fensterfronten sorgen für ein freundliches Wohnklima.

Flexibilität: Ideal zur Eigennutzung (Eigenbedarf kurzfristig möglich) oder als solide Kapitalanlage.

Gepflegter Zustand: Solide Substanz im normalen Zustand – direkt bezugs- oder weiterhin vermietbar.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Privatverkauf - keine Provision.

Lage

Urbane Top-Lage nahe U-Bahn Mangfallplatz – Perfekte Anbindung & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage im Übergang von Giesing zu Harlaching, in unmittelbarer Nähe zur Tegernseer Landstraße und nur wenige Minuten von der U-Bahn-Station Mangfallplatz entfernt. Durch die direkte Hauptstraßenlage profitieren Sie hier von einer unschlagbaren Sichtbarkeit, perfekter Erreichbarkeit und der lebendigen Dynamik dieses charmanten Viertels.

Infrastruktur & Nahverkehr:

Öffentliche Anbindung: Die U-Bahn-Station Mangfallplatz (U1) sowie verschiedene Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in kürzester Zeit direkt in die Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder zum Sendlinger Tor.

Tägliche Nahversorgung: Supermärkte, Drogerien, gemütliche Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter, fußläufiger Umgebung rund um den Mangfallplatz und die Tegernseer Landstraße.

Freizeit & Natur: Das nahegelegene Perlacher Forst sowie die Isarauen bieten erstklassige Erholungsmöglichkeiten im Grünen und sind ideal für Sport und Freizeit.

Autobahnanbindung: Die Auffahrt zur A995 (Richtung Kreuz München-Süd / A8 Richtung Salzburg) ist in wenigen Fahrminuten erreicht, was eine perfekte Anbindung an das Münchner Umland garantiert.

Hier verbinden sich hervorragende urbane Mobilität, eine erstklassige Infrastruktur und die Nähe zu grünen Oasen zu einer idealen Wohnlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Exposé - Galerie



Home Office / Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche