

# Exposé

## Penthouse in München

### 2-Zimmer Dachgeschoß mit großer Dachterrasse; provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-295567**

### Penthouse

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerhard Brönnner  
Mobil: 0175 6354362

Rathenausstraße 126  
80937 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	262 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ganz oben ist es am schönsten. Sichern Sie sich mit diesem Objekt Ihren Platz an der Sonne.

Diese in 2023 neu renovierte 2-Zimmer Dachterrassenwohnung befindet sich im 4. Obergeschoß eines ca. 1974 erbauten Mehrfamilienhauses. Das ruhig gelegene Objekt gewährt auf der Südseite des Hauses einen herrlichen Blick ins Grüne. Die gut geschnittene Wohnung ist aufgrund der Süd-West-Ausrichtung gut belichtet und bietet mit den großzügigen Terrassenflächen viel Platz für Erholung unter freiem Himmel. Über den auf der Nordseite gelegenen Hauseingang gelangt der Bewohner über das Treppenhaus in seine Wohnung im obersten Stockwerk. Eine kleine Diele heißt Sie und Ihre Gäste in Ihrem neuen Zuhause willkommen. Diele und anschließender Flurbereich erschließen sämtliche Räumlichkeiten. Das sich zur Südterrasse öffnende Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Esstisch welcher auch als Arbeitsbereich genutzt werden kann. Das neu renovierte Tageslicht-Badezimmer ist mit einer großen Rainshower-Dusche, einem Waschtisch, Hängeschrank und einem großen Spiegel ausgestattet und hat einen eigenen Waschmaschinen-Anschluß. In einem eigenen Raum fügt sich die neue Einbauküche ein. Das gemütliche ruhige Schlafzimmer ist mit Doppelbett und Schrankecke ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Raumangebot ab. Im Gegensatz zu den meisten Münchner Wohnungslagen finden sich im Wohnungsumfeld zu fast jeder Tageszeit Stellflächen für das eigene Fahrzeug. Vom 1.4. bis 30.9. wird die Wohnung zeitlich befristet möbliert auf Zeit vermietet. Die Mieteinnahmen verbleiben beim jeweiligen Eigentümer. Die in 2024 neu eingebaute Möblierung incl. Küche wird für 10000,- € mit verkauft.

## Ausstattung

Neues Bad mit Rainshowerdusche incl. Waschmaschine

Neuer Parkett-Fußboden

Neuer Elektro-Verteilerkasten

Neue Wandbeläge

Neue Einbauküche

Möblierter Wohn-/Essbereich

Möbliertes Schlafzimmer

Flur mit kleiner Garderobe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Duschbad

## Sonstiges

Besonderen Wert legen wir auf den Hinweis, dass dieses von uns aufwändig und solide sanierte Objekt direkt vom Eigentümer und ohne Provisionskosten für Sie erworben werden kann.

Immo-Gestaltung GmbH

Entenbachstraße 36

81541 München

Telefon: 0175 6354362

E-mail: [info@immo-gestaltung.de](mailto:info@immo-gestaltung.de)

Amtsgericht München HRB 266400

Geschäftsführer: Gerhard Brönner, Jürgen Spengler

## Lage

Der im Norden Münchens, gelegene Stadtbezirk 11, Milbertshofen-Am Hart, verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die wohnungsnahen öffentlichen Verkehrsmittel erlauben eine schnelle Anbindung in die Innenstadt. Nach nur wenigen Gehminuten zur U-Bahn-Haltestelle „Harthof“, sind es mit der U2 bis zum Sendlinger Tor gerade einmal 15 Minuten. In der Gegenrichtung lässt es sich bequem an der Haltestelle „Feldmoching“ (4 Minuten) in die S1 zum Flughafen München (25 Minuten) umsteigen. Mit den im Umfeld der Wohnung vorhandenen Buslinien erschließt sich nicht nur die Stadtmitte sondern auch das Münchner Umland. Die Buslinie 172 führt beispielsweise bis zum Bahnhof Dachau. Mit der Nachtlinie N41 können sie darüber hinaus entspannt das Münchner Nachtleben genießen.

Über die A99 besteht eine ideale Verbindung zum Münchner Autobahnnetz Richtung Salzburg A8, Nürnberg A9, Deggendorf/Passau A92 sowie nach Augsburg, Lindau und Garmisch-Partenkirchen. Zum Flughafen München sind es gerade einmal 30 Minuten Fahrtzeit.

Für den täglichen Bedarf stehen fußläufig 2 EDEKA-Märkte und diverse kleinere Lebensmittelläden zur Verfügung. In dem nur ca. 5 Autominuten entfernten Mira-Einkaufszentrum (mit Parkhaus) finden Sie ein großes Angebot an Waren aller Art. Das Naturschutzgebiet am Hartelholz liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Sie können Ihre Fahrradtour innerhalb weniger Minuten im Grünen beginnen und einen Abstecher zur Allianz-Arena oder auch zur Flugwerft nach Oberschleißheim unternehmen. Der Fasanerie-See bietet nicht nur im Sommer beste Naherholung. Kinderspielplätze sind in Sichtweite, mehrere Kita`s und alle Schularten sind fußläufig erreichbar.

Das Werksgelände der Bayerischen Motorenwerke (Forschungs- und Ingenieurzentrum) grenzt unmittelbar an dem zum Objekt liegenden Grüngürtel an. Die Nähe zu dem größten Arbeitgeber der Stadt München und seinen Zulieferbetrieben gewährleistet auch in der Zukunft eine gute Vermietbarkeit des angebotenen Objektes.

Im Gegensatz zu den meisten Münchner Wohnungslagen finden sich im Wohnungsumfeld zu fast jeder Tageszeit Stellflächen für das eigene Fahrzeug.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Bad mit Rainshowerdusche



incl. Waschmaschine



Wohnen & Essen

# Exposé - Galerie

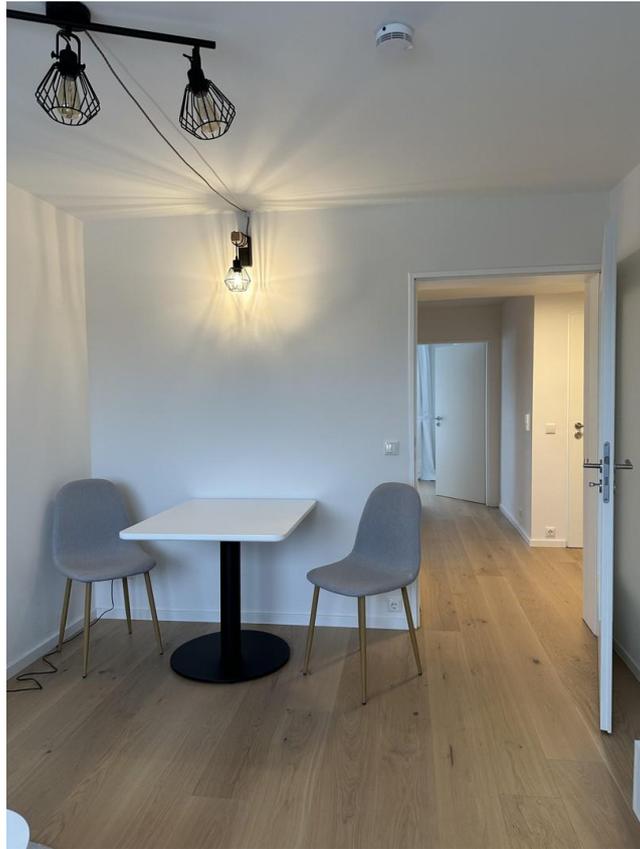


separate neue Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatz



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachterrasse Südseite



Dachterrasse Blick Südost

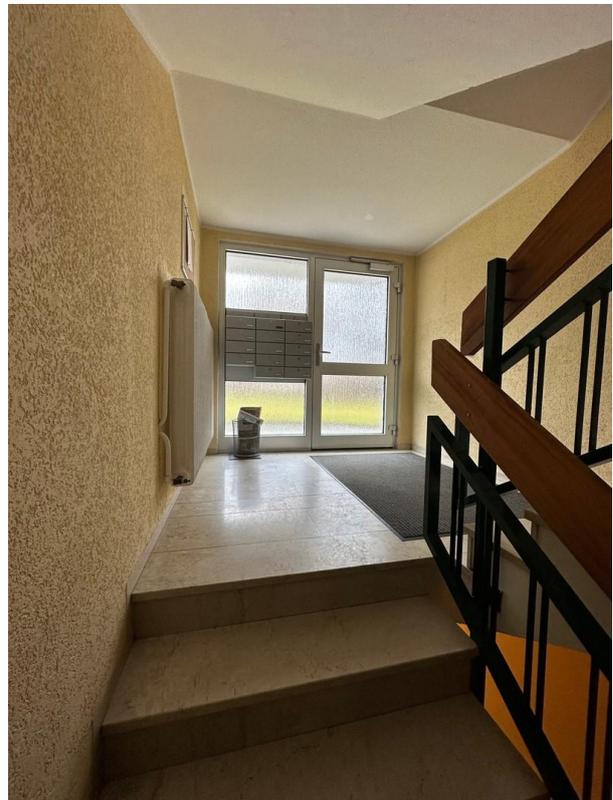
# Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Wohnungseingang



Hausflur

# Exposé - Galerie



Terrasse West

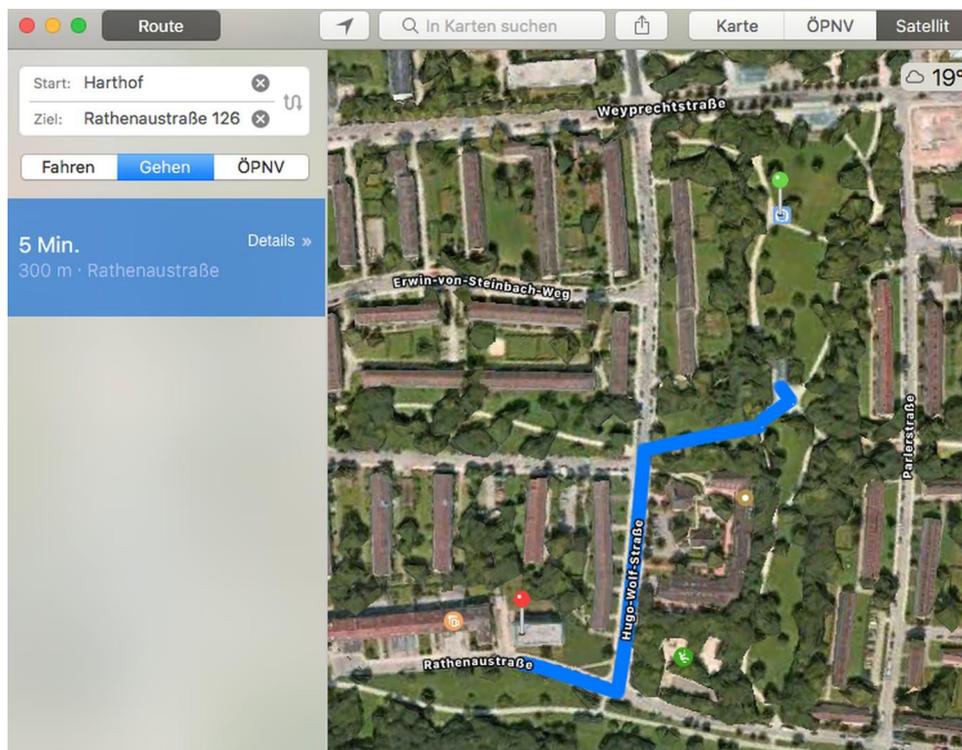


Umgebung

# Exposé - Galerie



Elektrik erneuert



Nächste U-Bahn

# Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Neu

# Exposé - Grundrisse

