

**Chice Galerie-Wohnung in 85386 Eching\***  
(91 Quadratmeter Wohnfläche, 2. OG / DG)  
(ohne Gewähr)

Die hell und freundlich, südseitig ausgerichtete Wohnung (Küche, Flur, Bad mit WC, zwei Zimmer, Galerie, Balkon) befindet sich in einer kleineren, ruhigen Wohnanlage (nur neun – überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnte - Einheiten) im beliebten Echinger „Dichterviertel“.

Zur Wohnung gehört ein flexibel nutzbares Kellerabteil mit separatem Licht bzw. Stromanschluss.

Der Tiefgaragen-Stellplatz direkt an der Tür zum Treppenhaus kann auf Wunsch mit erworben werden.

2017 wurde die Wohnung renoviert. Die gesamten Räumlichkeiten erhielten einen hochwertigen, reinweißen Anstrich. Alle verwendeten Materialien liegen über dem typischen Bauträgerstandard.

So wurde in den beiden Wohnräumen und auf der Galerie ein wunderschöner, pflegeleichter Designvinyl-Bodenbelag bester Schweizer Qualität verlegt (naturnahe Haptik in klassisch-edler Holzstruktur, fußwarm, gelenkschonend und daher äußerst wohnlich).

Dank dieses stilvollen Bodens bietet insbesondere die flächige Galerie als Studio der Inspiration oder Relax-Lounge viel Raum für edles Wohndesign.

Weiters wurden die vorhandenen Dachfenster durch zwei hochwertige VELUX-Dachfenster mit Hitzeschutz-Markise und Verdunkelungs-Rollo ersetzt.

Im Bad findet sich nunmehr eine elegante Edelstahl-Duschvorhangschiene mit Edelstahl-Haken, anstatt Kunststoff sowie ein Duschkorb von Giese und eine Hansadesigno-Brause.

Der Bodenbelag im Flur wurde durch edles terrakottafarbiges Steinzeug ersetzt. Der Küchenboden erhielt Selbiges in chicem Grau.

Auf dem Balkon wurde ein Sicht- und Windschutz in stabiler Alu-Rahmenausführung mit farblich abgestimmter Pulverbeschichtung sowie eine gleichfarbige Kastenmarkise angebracht und der Belag erneuert.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende S-Bahn-Anbindung (S1) an die Münchner Innenstadt (½ Stunde) bzw. nach Freising und zum Flughafen (ca. 15 Minuten) aus (nur acht Minuten zu Fuß zur S-Bahn). Zudem ist der attraktive Wirtschaftsstandort Eching sehr gut an die Autobahnen A9 und A92 angebunden (ca. zehn Minuten zum Flughafen, 15 Minuten nach München).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Rewe, Penny, Bioladen, Apotheke, etc.) erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. Das Naherholungsgebiet Echinger Badeseesee (Ellwanger See) sowie der Hollerner See bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Zu Fuß erreichbare Restaurants u. kleine Biergärten erleichtern spontane Entscheidungen gegen das Selbstkochen.

Hinsichtlich des Teileigentums wäre die kleine und feine Eigentümergemeinschaft mit „Hands-on-Mentalität“ besonders hervorzuheben, in der noch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit einer vertrauenswürdigen, gut inhabergeführten Immobilienverwaltung das Sagen haben, anstatt anonymen Verwalter größerer Anlagen mit ständig wechselndem Personal, die via Vollmacht wenig interessierter Anleger über die Köpfe einzelner Eigentümer hinweg entscheiden.

Aber auch für Anleger / Pensionäre bietet die Immobilie eine solide Einnahmebasis mit indexiertem Mietvertrag und liebenswerten, ordentlichen Mietern.

### **Kaufpreis ETW inklusive TG-Stellplatz:**

EUR 480.000,--

### **Sonstiges:**

Nebenkosten ETW mtl. ca.: EUR 416,-- (ohne Strom)

Nebenkosten TG mtl. ca.: EUR 25,--

Das Objekt ist derzeit vermietet. Verfügbarkeit nach Absprache.

Bei evtl. Auszug der Mieter (= Eigenbedarf der Käufer) wäre die Einbauküche von den Mietern abzulösen.

Miete mtl. :

EUR 1.333,32 zuzügl. EUR 200,-- Vorauszahlungen auf BK

Miete TG-Stellplatz mtl.:

EUR 59,-- zuzügl. EUR 9,-- Vorauszahlungen auf BK

### **Kontakt:**

E-Mail: [etw\\_hbs@proton.me](mailto:etw_hbs@proton.me)

---

\* Dieses von dem Privatverkäufer erstellte Exposé dient ausschließlich der ersten Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben, insbesondere zu Baujahr, Zustand, Flächen und Ausstattung, wurden vom Verkäufer sorgfältig zusammengestellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen. Verbindliche Vereinbarungen werden ausschließlich im notariellen Kaufvertrag getroffen.