

Dachgeschoss Juwel in Josephsburg



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von München!

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2012 vereint modernes, energieeffizientes Wohnen mit absolutem Wohlfühl-Ambiente. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen und sehr gefragten Wohnlage in der Ursberger Straße, Berg-am-Laim. Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Hier genießen Sie maximale Privatsphäre und sonnige Stunden über den Dächern des Viertels.

Dank des jungen Baujahres 2012 weist das Gebäude hervorragende energetische Werte auf, was sich in dem für diese Größe bemerkenswert niedrigen Wohngeld von aktuell nur 310 € widerspiegelt.

Ein weiteres echtes Highlight für Käufer: Die Eigentümergeinschaft ist extrem solide aufgestellt. Es besteht eine Instandhaltungsrücklage von über 100.000 € – Sie erwerben hier also eine finanziell absolut gesunde und zukunftssichere Immobilie ohne drohende Sonderumlagen.

Die Wohnung wird zum Januar 2027 bezugsfrei und eignet sich daher perfekt für Selbstnutzer (Singles oder Paare), die ihren Umzug mit sicherem Vorlauf planen möchten.

Jedoch ist die Lage der Wohnung auch sehr attraktiv für Kapitalanleger, da der derzeitige Mietpreisspiegel für diese Gegend und Größe der Wohnung bei ca. 2.000€ kalt liegt.



Details DG-WHG Ursberger Str. 5

- Großzügige, Süd/West-Dachterrasse mit hoher Privatsphäre
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche (EBK) im Kaufpreis enthalten
- Wohlfühlatmosfera durch charmante, aber optimal nutzbare Dachschrägen
- Eigener Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz, kein Duplex)
- Lift
- durchdachter Grundriss mit hochwertigem Parkett und Fußbodenheizung
- Hinweis zum Stauraum: Die Wohnung verfügt über kein separates Kellerabteil. Der intelligente Schnitt bietet jedoch hervorragende Möglichkeiten für maßgeschneiderte Einbauschränke und Stauraumlösungen direkt in der Wohnung.
- Zustand: Gepflegt, gehobener Standard, kein Sanierungsstau
- Wohngeld: nur 310 € / Monat
- Bezugsfrei ab: Januar 2027
- Verkauf von Privat: Keine Maklerprovision!

DG-WHG Ursberger Str. 5

Gesamtfläche: 108 qm

Wohnfläche: 88 qm

Zimmer: 2,5

Bäder: 1

Dachterrasse

Tiefgaragenstellplatz

Hinterhofgarten

Kontakt

Lisa Neulinger

ihrneueszuhauseneulinger@gmail.com

Ihr persönliches Angebot
830.000,00 €

Umgebung und Infrastruktur Ursberger Str. 5

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV) – Perfekt angebunden

- **U-Bahn vor der Haustür:** Die **U-Bahn-Station Kreillerstraße (U2)** befindet sich in unmittelbarer Gehdistanz. Von dort aus gelangt man in nur rund **10 Minuten direkt zum Hauptbahnhof** oder zum Messegelände.
- **Tram & Bus:** Die Haltestelle Kreillerstraße (Tram 21) ist ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte, oberirdische Verbindung über das Trendviertel Haidhausen (Ostbahnhof) bis in die Innenstadt.
- **Fernverkehr:** Der Ostbahnhof als wichtiger S-Bahn- und Fernverkehrsknotenpunkt ist nur wenige Minuten mit der U-Bahn oder Tram entfernt. Auch befinden sich die S-Bahn Stationen Berg-am-Laim und Trudering wenige Minuten zu Fuß oder via Bus entfernt.

Einkaufen & Alltag – Alles zu Fuß erreichbar

- **Große Supermärkte:** Für den täglichen Bedarf gibt es ein breites Angebot in direkter Nachbarschaft, darunter einen modernen REWE in der Kreillerstraße 33, den REWE in der Josephsburgstraße 37 sowie ein großes Kaufland in der Berg-am-Laim-Straße 117.
- **Shopping & Dienstleistungen:** Bäckereien, Apotheken, Drogeriemärkte, Banken und medizinische Versorgung (Ärztelhäuser) befinden sich entlang der Kreillerstraße und der Berg-am-Laim-Straße.
- **Einkaufszentren:** Das nahegelegene Shoppingcenter "daseinstein" in der Einsteinstraße 130 bietet zusätzliche Fachmärkte, Gastronomie und ein großes Fitnessstudio.

Familien, Bildung & Freizeit – Ideal für Paare und Familien

- **Kinderbetreuung** direkt in der Straße: Ein enormer Pluspunkt für Familien ist die Städtische Kindertageseinrichtung in der Ursberger Straße 18, die quasi direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt.
- **Schulen:** Grundschulen und weiterführende Schulen (Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien) sind im Stadtteil Berg am Laim gut etabliert und sicher erreichbar.
- **Grünanlagen & Naherholung:** Der Michaelibad-Park (Ostpark) ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß zügig erreichbar. Er bietet weitläufige Grünflächen, Sportanlagen, einen großen See mit Biergarten sowie das beliebte Michaelibad (Hallen- und Freibad).

Autofahrer – Schnelle Wege aus der Stadt

- **Mittlerer Ring & Autobahn:** Über die nahegelegene Innsbrucker Ring/Berg-am-Laim-Straße hat man einen direkten Anschluss an den Mittleren Ring.
- **Die Autobahnen A94 (Richtung Passau) und A8 (Richtung Salzburg/Inntal)** sind in wenigen Fahrminuten erreicht, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

