Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/015622

81673 MÜNCHEN

Dachterrassenwohnung mit Südausrichtung, Lift sowie Tram und U-Bahn vor der Tür

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 118,23 m²	1968	3	765.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**765.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.470,44 €**
Hausgeld	**725,80 €**
Wohnfläche	**ca. 118,23 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2026**
Baujahr	**1968**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**2**

Bad mit	**Dusche, Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**2**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**21.10.2034**
Ausstellungsdatum	**22.10.2024**
Endenergieverbrauch	**124,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-bearbeitet: Küche aktuell

Objektbeschreibung

Diese großzügige Dachgeschosswohnung verbindet viel Raum mit einem offenen und modernen Wohnkonzept. Die Einheit entstand im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahr 2009 und überzeugt durch Helligkeit, klare Strukturen und eine großzügige Aufteilung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn-, Koch- und Essbereich mit offener Küche und Kochinsel. Hier spielt sich das gemeinsame Wohnen ab – mit viel Platz zum Kochen, Essen, Entspannen und für Gäste. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen direkt auf die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse, die den Wohnbereich nach draußen erweitert.

Die Aufteilung eignet sich besonders für Paare, die großzügiges gemeinsames Wohnen schätzen und gleichzeitig nicht auf einen zusätzlichen, flexibel nutzbaren Raum verzichten möchten. Neben dem Schlafzimmer mit Bad en suite steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich nutzen lässt.

Ein zweites Badezimmer mit Badewanne sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzt die komfortable Ausstattung. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet der offene Dachspitz, der nicht Bestandteil der Wohnfläche ist.

Eine Besonderheit ist der zur Wohnung gehörende Garten im Sondernutzungsrecht mit eigenem Gartenhaus. Damit bietet die Wohnung neben der großzügigen Dachterrasse einen weiteren privaten Freibereich.

Auch die Anbindung ist ausgesprochen komfortabel. Die U-Bahn ist fußläufig erreichbar, die Tram befindet sich unmittelbar vor der Haustür und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in direkter Umgebung. Kurze Wege und eine gute Infrastruktur machen die Lage insbesondere für Berufstätige und Pendler interessant.

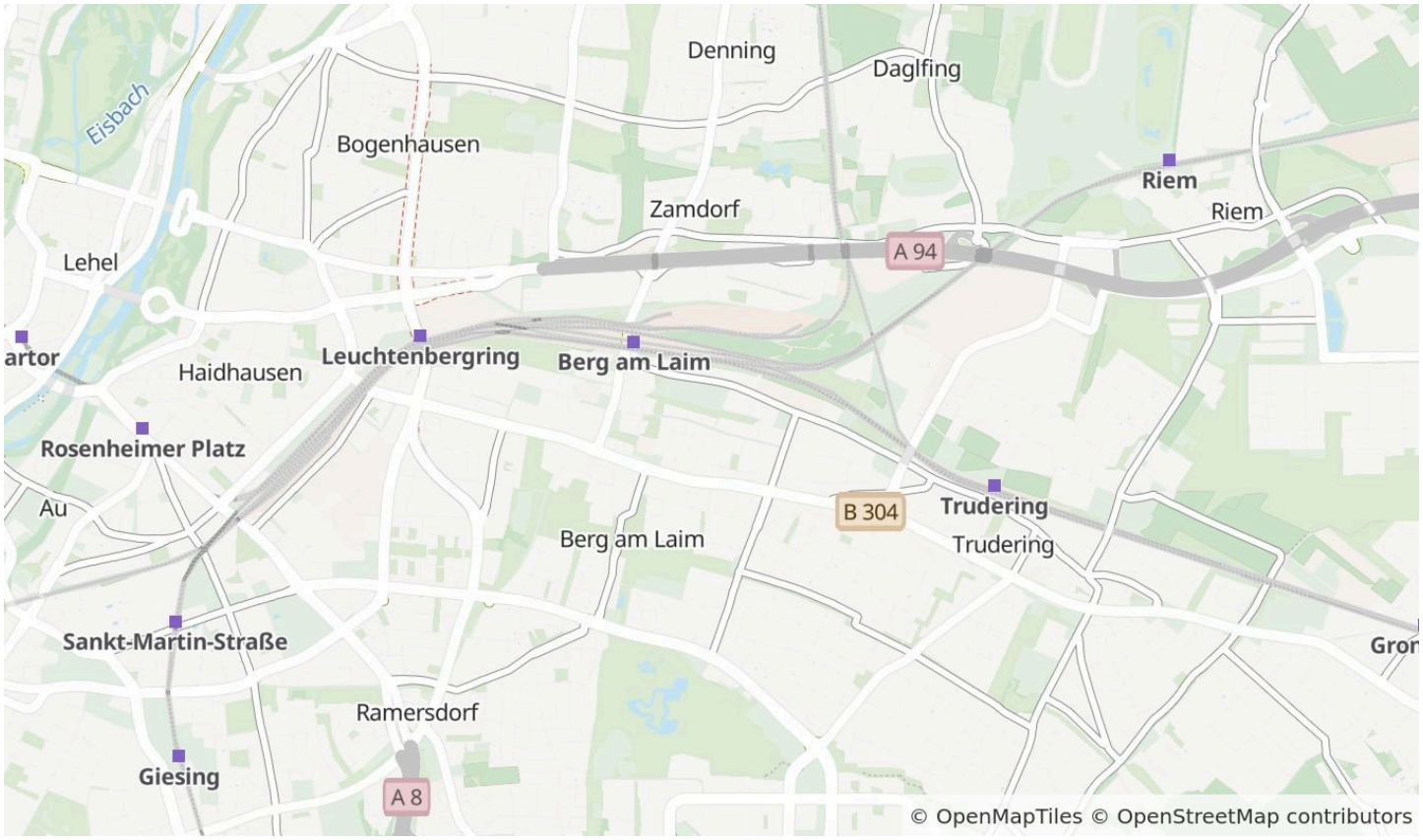
Abgerundet wird das Angebot durch zwei großzügige Einzelstellplätze in der Tiefgarage, einer davon mit eigenem Tor.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Die Kombination aus großzügigem offenem Wohnen, sonniger Dachterrasse, zusätzlichem Garten, zwei Bädern und zwei Tiefgaragenstellplätzen schafft ein Wohnangebot mit viel Freiraum – insbesondere für zwei.

Die Aufnahmen zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie. Zum Zeitpunkt der Aufnahmen war die Wohnung noch möbliert. Persönliche Gegenstände und Möbel wurden mithilfe von KI digital entfernt. Die Wohnung ist mittlerweile bezugsfrei.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Stadtteil im Münchner Osten mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine angenehme Nahversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist besonders komfortabel. Die U-Bahn-Station U2 Josephsburg ist in zwei Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Ergänzend befindet sich eine Tramhaltestelle direkt vor der Tür, wodurch eine sehr flexible Mobilität gewährleistet ist. Auch der Ostbahnhof ist gut angebunden und ermöglicht Anschluss an das gesamte S Bahn und Fernverkehrsnetz.

Mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Autobahnen. Die A99, A8 sowie die A9 in Richtung Flughafen sind zügig erreichbar und sorgen für eine optimale Vernetzung innerhalb und außerhalb Münchens.

In der Umgebung befinden sich zudem verschiedene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten, die Raum für Erholung im Alltag bieten. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Lage verbindet damit eine praktische Erreichbarkeit mit einer funktionalen und lebendigen Umgebung.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-bearbeitet: Südterrasse

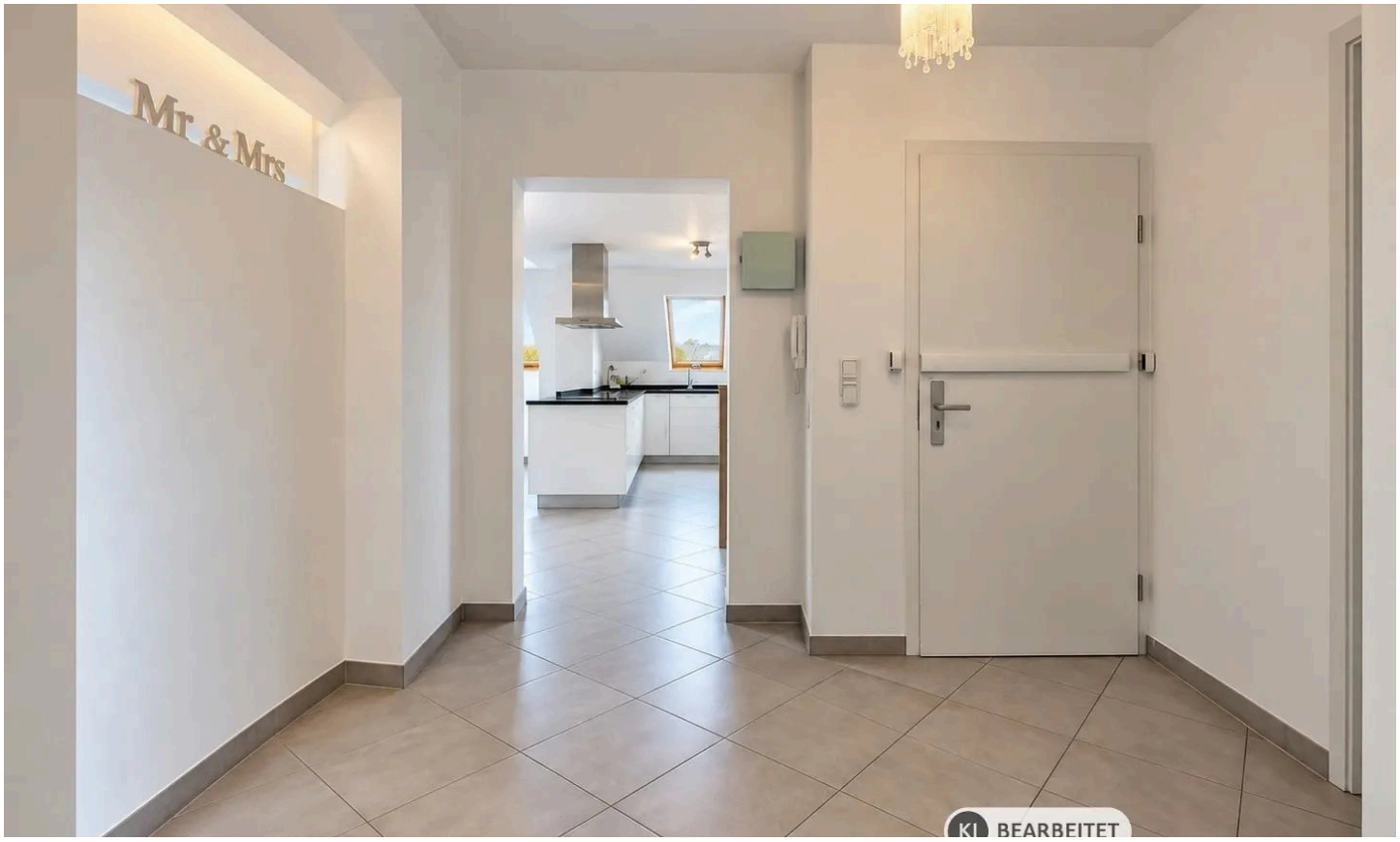


Unverbaubarer Blick

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-bearbeitet: Eingang aktuell

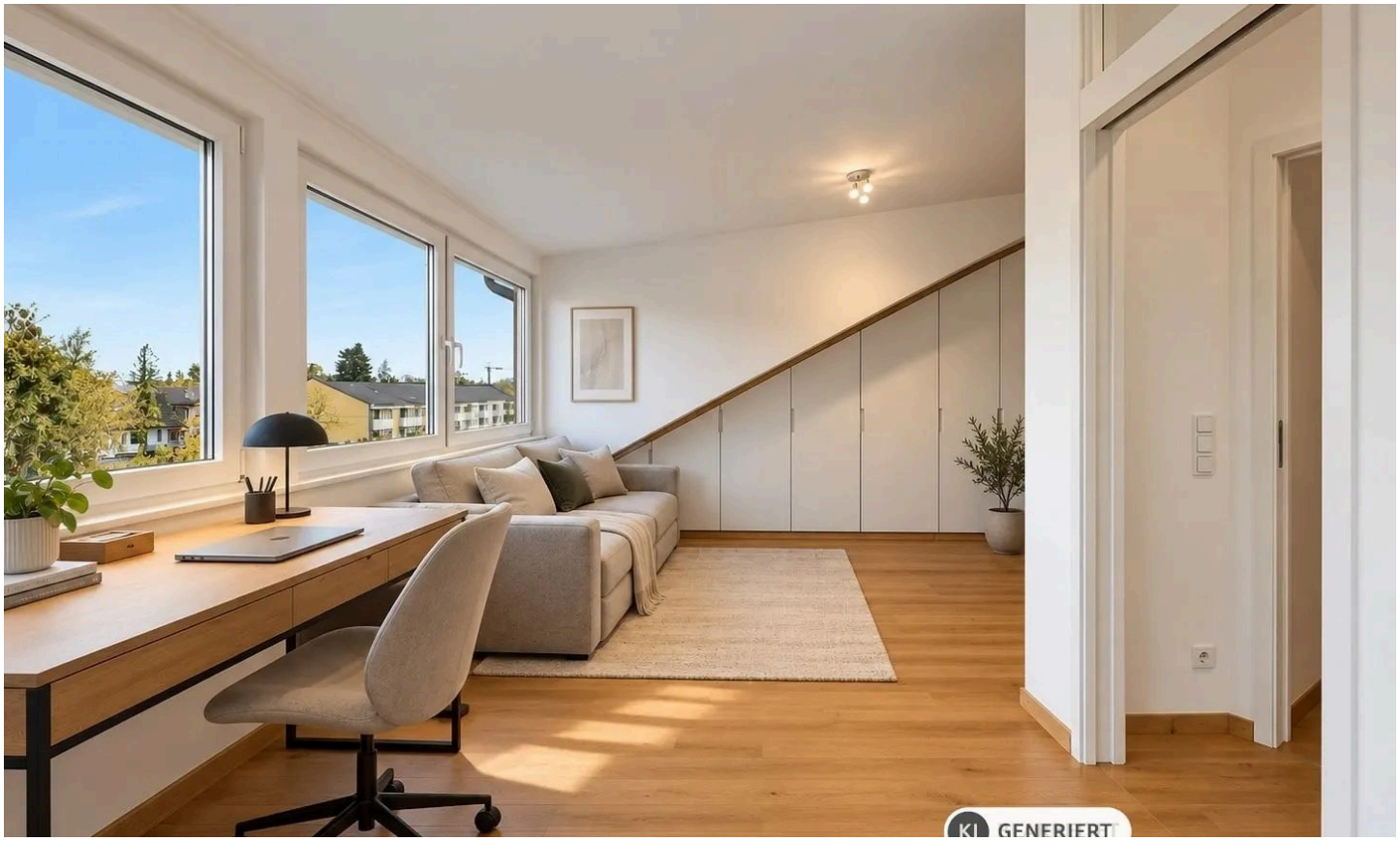


KI-bearbeitet: Büro aktuell

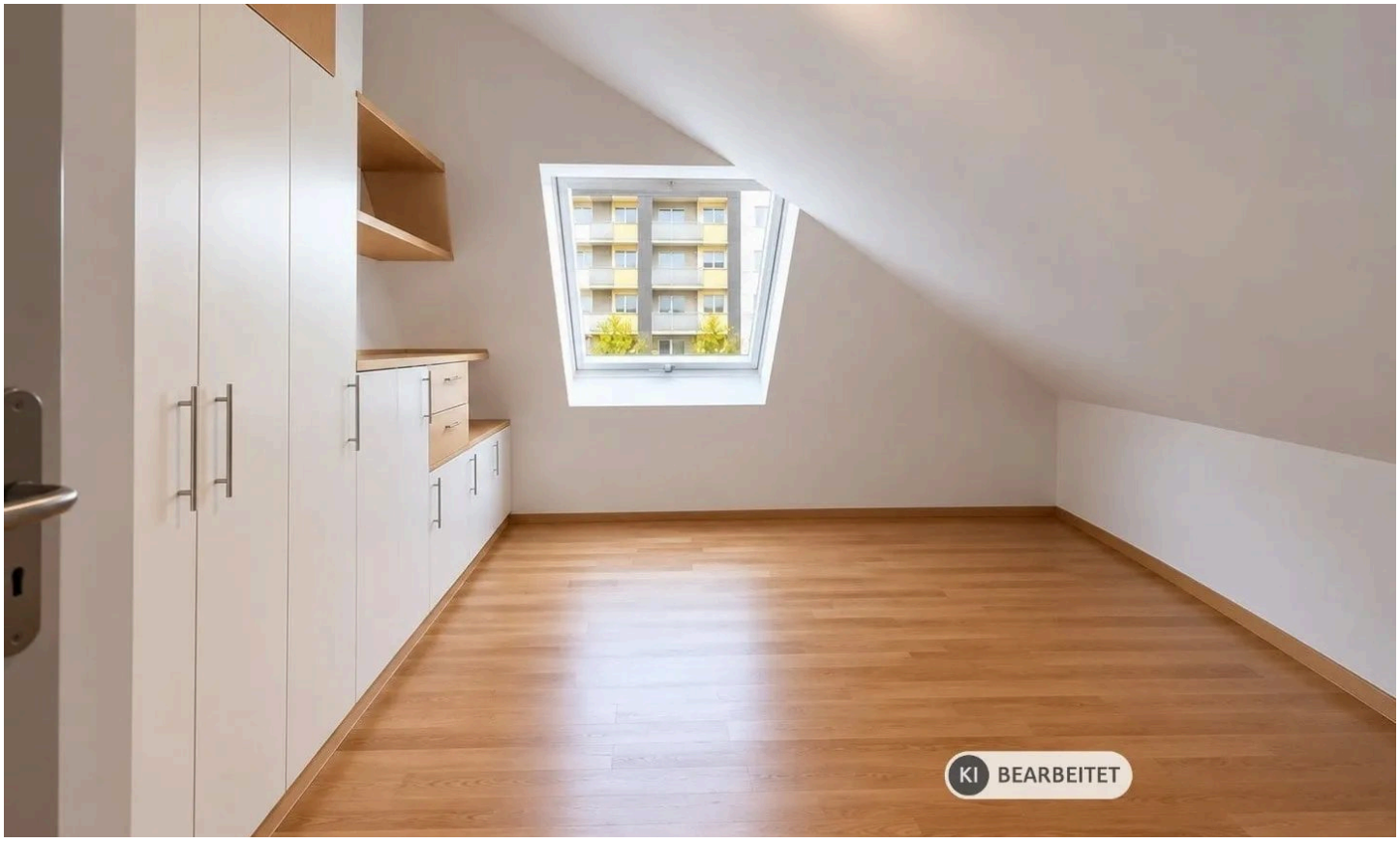
Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Büro möbliert

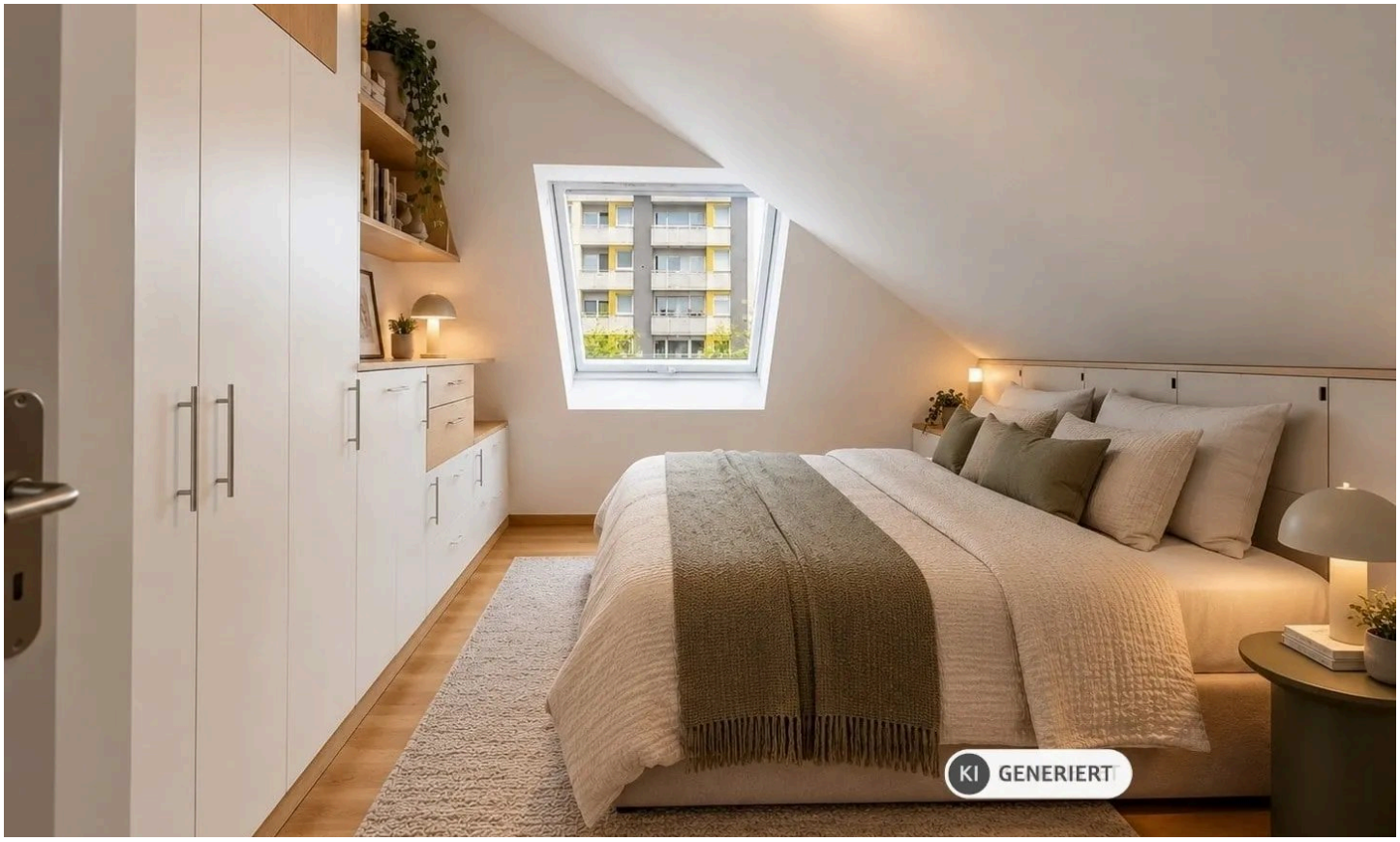


KI-bearbeitet:Schlafen aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert:Schlafen möbliert



Bad mit Badewanne

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Bad mit Dusche



KI-bearbeitet: Hausansicht

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

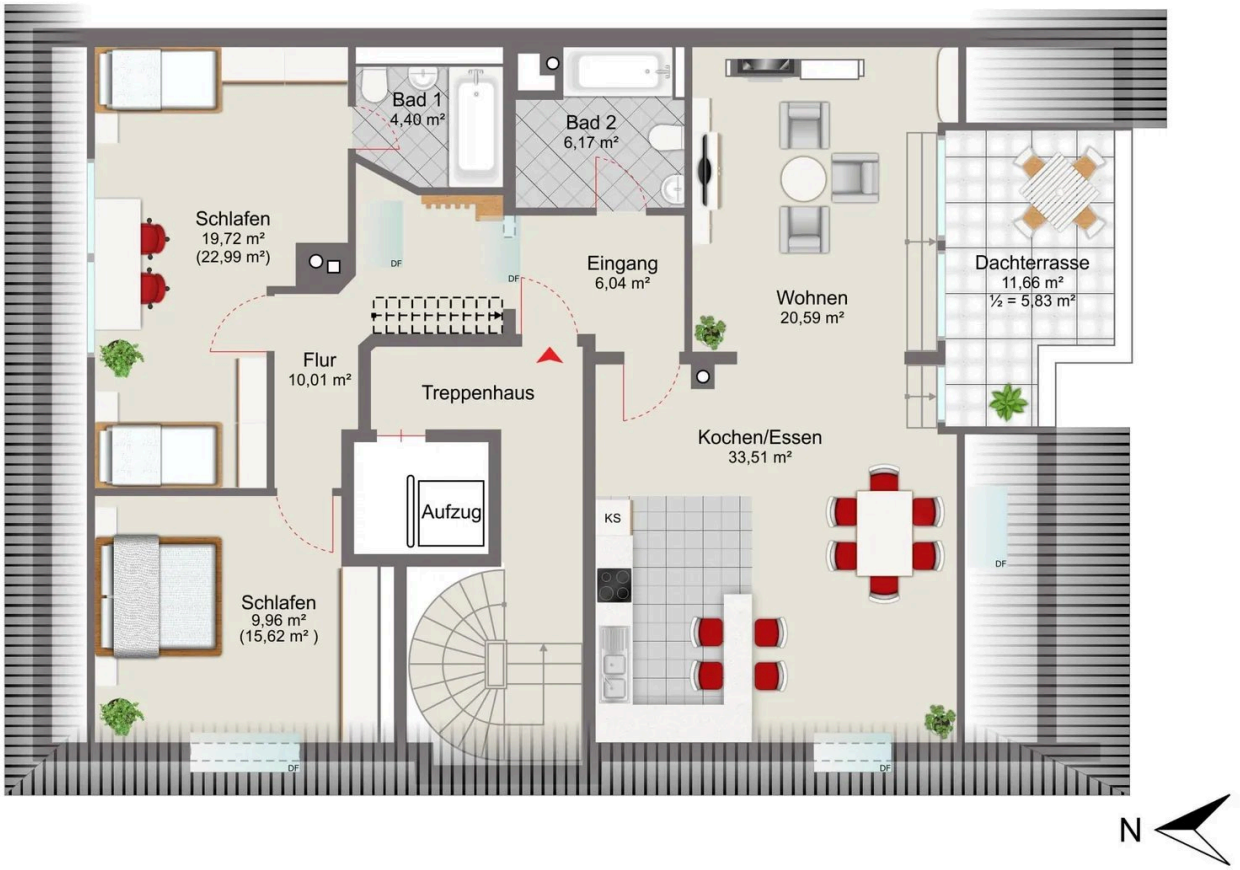
25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Fahrradraum/ -keller

— Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Kochinsel

— Südlich ausgerichtete Dachterrasse mit viel Sonne

— Zwei Bäder mit Dusche oder Badewanne, eines mit Waschmaschinenanschluss

— Garten im Sondernutzungsrecht mit eigenem Gartenhaus

— Helle Räume durch große Fensterflächen und Dachlage

— sanierter Aufzug im Gebäude vorhanden

— Großzügiger Kellerbereich mit viel Stauraum

— Zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage, einer davon mit eigenem Tor

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jessica Gesenberg

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de

Diese Immobilie online