Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011620-p

80802 MÜNCHEN

Schwabinger Wohngefühl – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 93,7 m²	1984	2	1.100.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.100.000 €**
Kaufpreis pro m²	**11.739,59 €**
Hausgeld	**481 €**
Wohnfläche	**ca. 93,7 m²**
Zimmer	**2**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2019**
Baujahr	**1984**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**

Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**30.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**05.11.2036**
Ausstellungsdatum	**06.11.2026**
Endenergieverbrauch	**194,6 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr	**1989**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Balkon

Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung vereint einen großzügigen Grundriss mit einer hellen und angenehmen Wohnatmosphäre. Das im Jahr 1984 errichtete Gebäude verfügt über einen Aufzug, sodass die Wohnung im 2. Obergeschoss bequem erreichbar ist.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre freundliche Ausstrahlung und die gelungene Raumaufteilung. Großzügige Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Tageslichteinfall, während der hochwertige Parkettboden den Wohnräumen eine warme und zeitlose Eleganz verleiht.

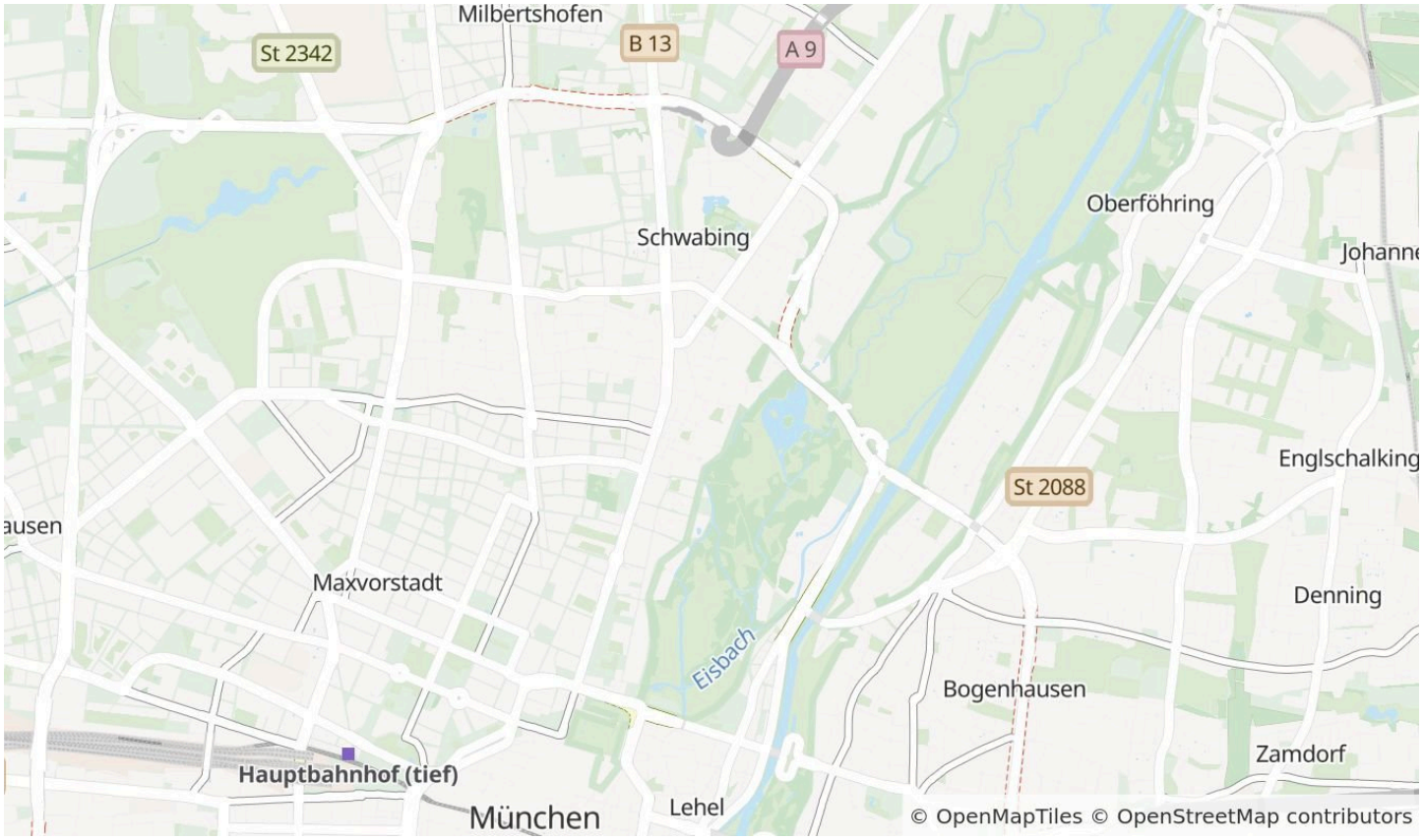
Ein besonderes Highlight ist die großzügig gestaltete Küche mit vorhandener Einbauküche und viel Platz für einen einladenden Essbereich. Sie bildet einen zentralen Lebensmittelpunkt und bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden. Der separate Wohnbereich schafft einen gemütlichen Rückzugsort und wird durch den Balkon ergänzt, der zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert.

Das Raumangebot eignet sich insbesondere für Singles oder Paare, die großzügiges Wohnen in einer der gefragtesten Münchner Wohnlagen zu schätzen wissen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (untere Ebene) sowie ein eigenes, abgeschlossenes Kellerabteil mit abschließbarer Tür. Ein weiterer positiver Aspekt: Am Gebäude wird derzeit eine Fassadensanierung durchgeführt, wodurch die Immobilie auch optisch eine Aufwertung erfährt.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine attraktive Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Wohnatmosphäre und praktischen Zusatzflächen.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, im Herzen von Schwabing. Das Viertel begeistert durch seinen unverwechselbaren Mix aus historischem Altbaucharme, lebendiger Gastronomie, kleinen Boutiquen und urbanem Lebensgefühl. Die nahegelegene Münchner Freiheit sowie die Leopoldstraße bieten eine große Auswahl an Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Englischen Garten, der mit weitläufigen Grünflächen, idyllischen Spazierwegen und beliebten Biergärten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Münchner Freiheit mit den Linien U3 und U6 sowie die Tramlinie 23 und mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und weitere Stadtteile. Über den Mittleren Ring und die A9 besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Schwabing vereint auf besondere Weise urbanen Lifestyle, kulturelle Vielfalt und naturnahe Erholung und zählt damit zu den attraktivsten Wohnlagen der bayerischen Landeshauptstadt.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Diele



Diele

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Schlafzimmer

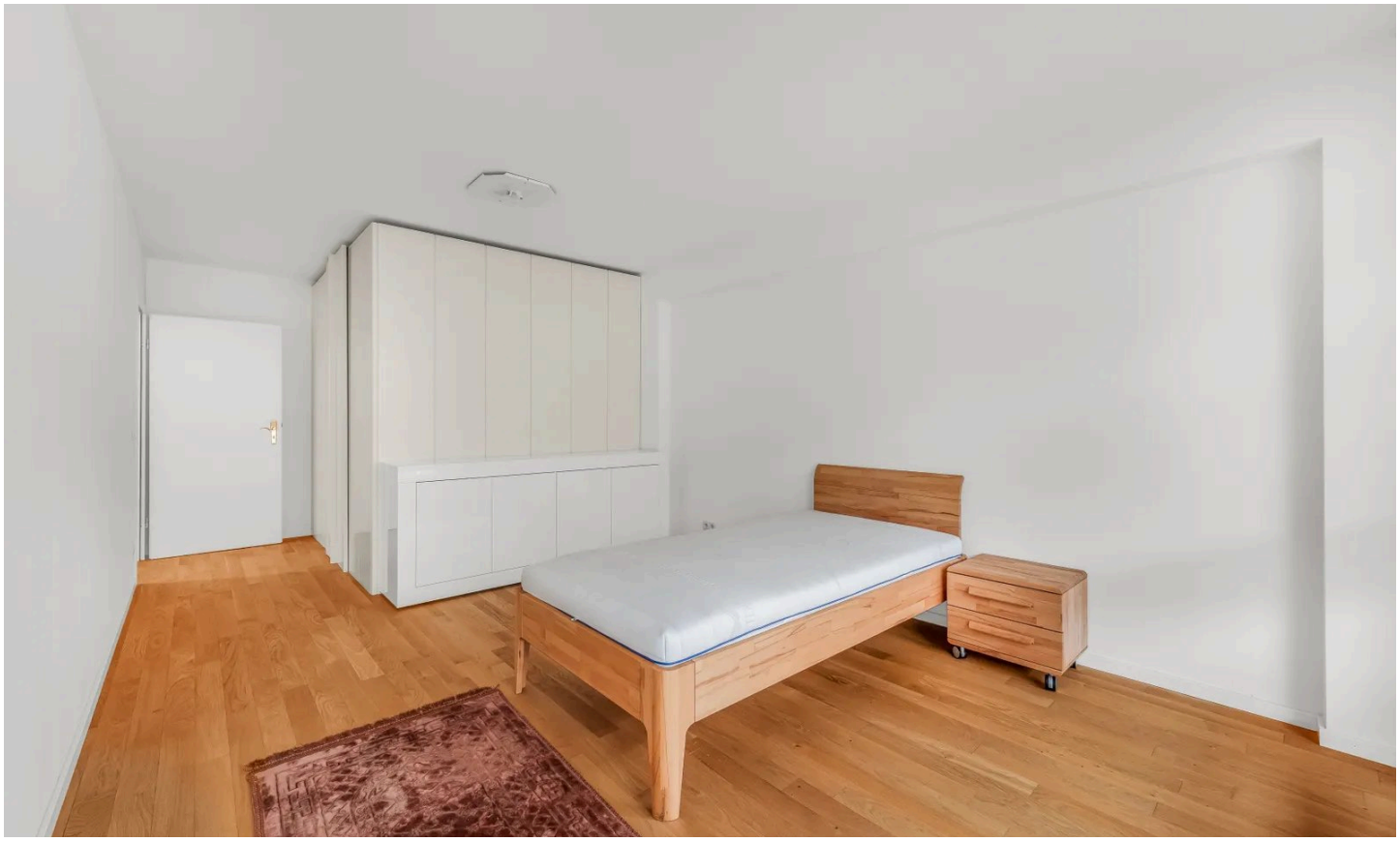


KI-bearbeitet: Schlafzimmer

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Schlafzimmer



Ki-bearbeitet: Balkon

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Küche



KI-bearbeitet: Essbereich

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Essbereich



Badezimmer

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Gäste-WC



KI-bearbeitet: Tiefgarage

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Außenansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

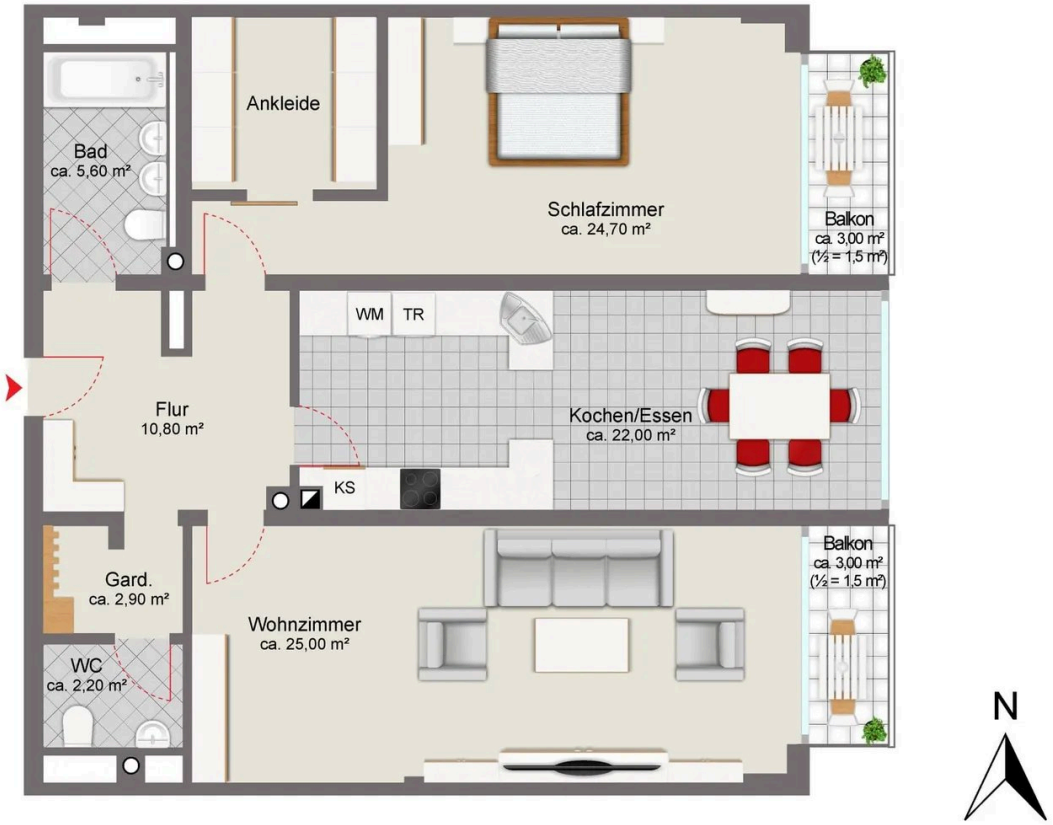
25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich 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.

Sparkassen Immobilien-Service

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Noelle Niederer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 45

E-Mail: Noelle.Niederer@sis.de

Diese Immobilie online