Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010951

80339 MÜNCHEN

Schwanthalerhöhe - gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Innenhofblick

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 81 m²	2006	3	765.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**765.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.444,44 €**
Hausgeld	**389 €**
Wohnfläche	**ca. 81 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2006**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Etage	**2**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**

Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**30.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**06.10.2032**
Ausstellungsdatum	**07.10.2022**
Endenergieverbrauch	**98 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



KI-Bearbeitet: Schlafen

Objektbeschreibung

In begehrter, zentraler Lage Münchens, nur unweit der Hackerbrücke, präsentiert sich diese äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung als gelungene Verbindung aus urbanem Lebensgefühl, zeitgemäßem Wohnkomfort und ruhiger Innenhoflage. Die im Jahr 2006 errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihren gepflegten Gesamteindruck und bietet ein attraktives Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Besichtigungen sind ab dem 16.12.2026 möglich, da die Mieter aktuell ausziehen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über rund 81 m² Wohnfläche. Ein durchdachter Grundriss, großzügige Fensterflächen und warme Parkettböden schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre.

Mittelpunkt der Wohnung ist der rund 26 m² große Wohn- und Essbereich, der mit seiner angenehmen Raumaufteilung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Bodentiefe Fenster sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich. Der direkt angrenzende, ca. 10 m² große Westbalkon eröffnet einen schönen Blick in den begrünten Innenhof.

Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche samt Elektrogeräten ausgestattet. Zwei weitere Zimmer mit ca. 15 m² und 11 m² bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das hell geflieste Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzen das Raumangebot. Die Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und ein Aufzug unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort.

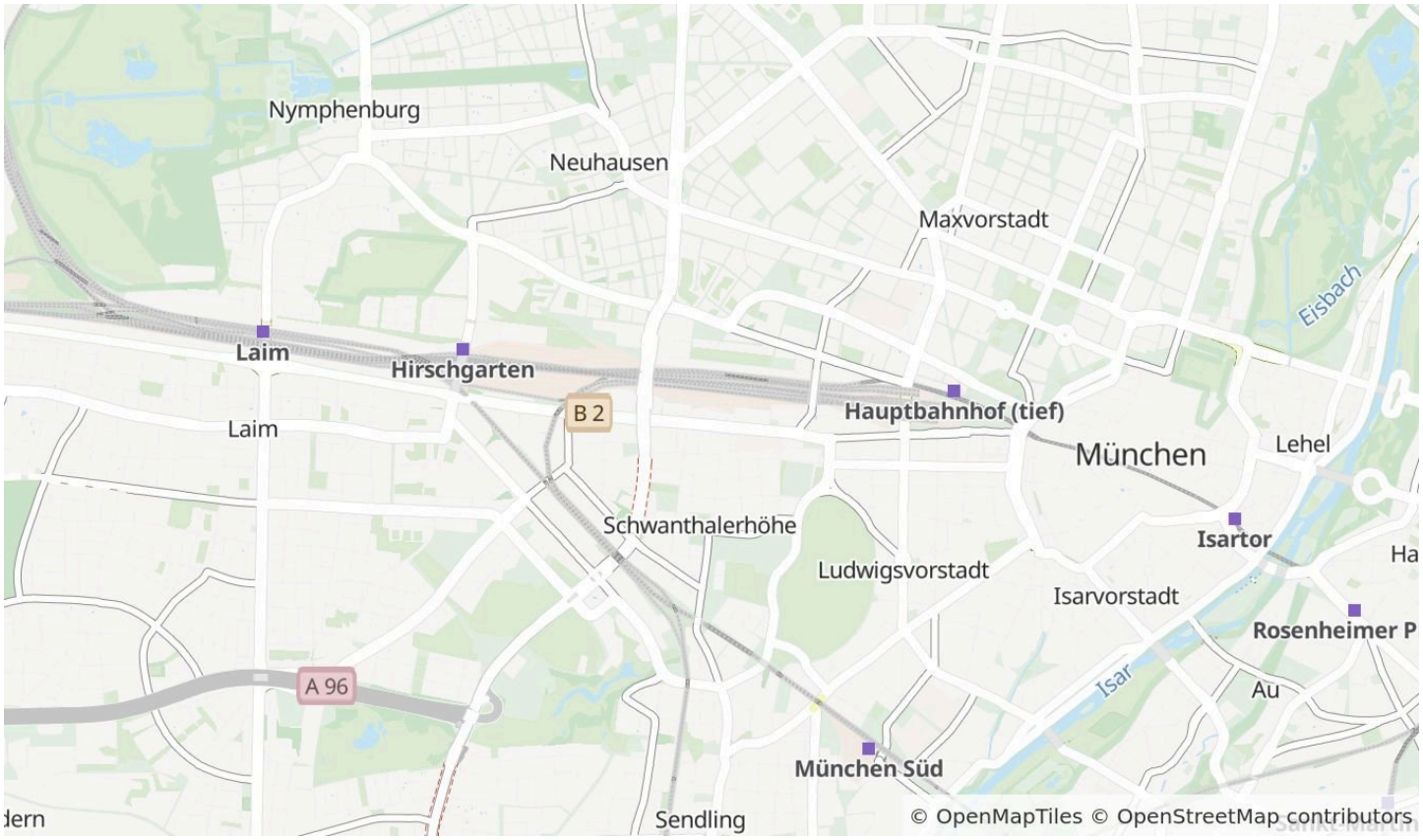
Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de

Eine weitere Besonderheit ist ein kleiner, gemeinschaftlicher Ostbalkon im Flurbereich unmittelbar bei der Wohnung, der derzeit ausschließlich von dieser genutzt wird. Ein eigener Kellerraum, gemeinschaftliche Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof sowie ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zum Angebot.

Trotz ihrer hervorragenden innerstädtischen Lage bietet die Wohnung dank ihrer Ausrichtung zum begrünten Innenhof eine angenehme Wohnruhe. Nach Angaben der Eigentümer ist der nahe gelegene Bahnverkehr innerhalb der Wohnung und auf dem Balkon nicht zu hören.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist bezugsfrei. Damit bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit, eine gut geschnittene Wohnung in zentraler Münchner Lage zu erwerben.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de

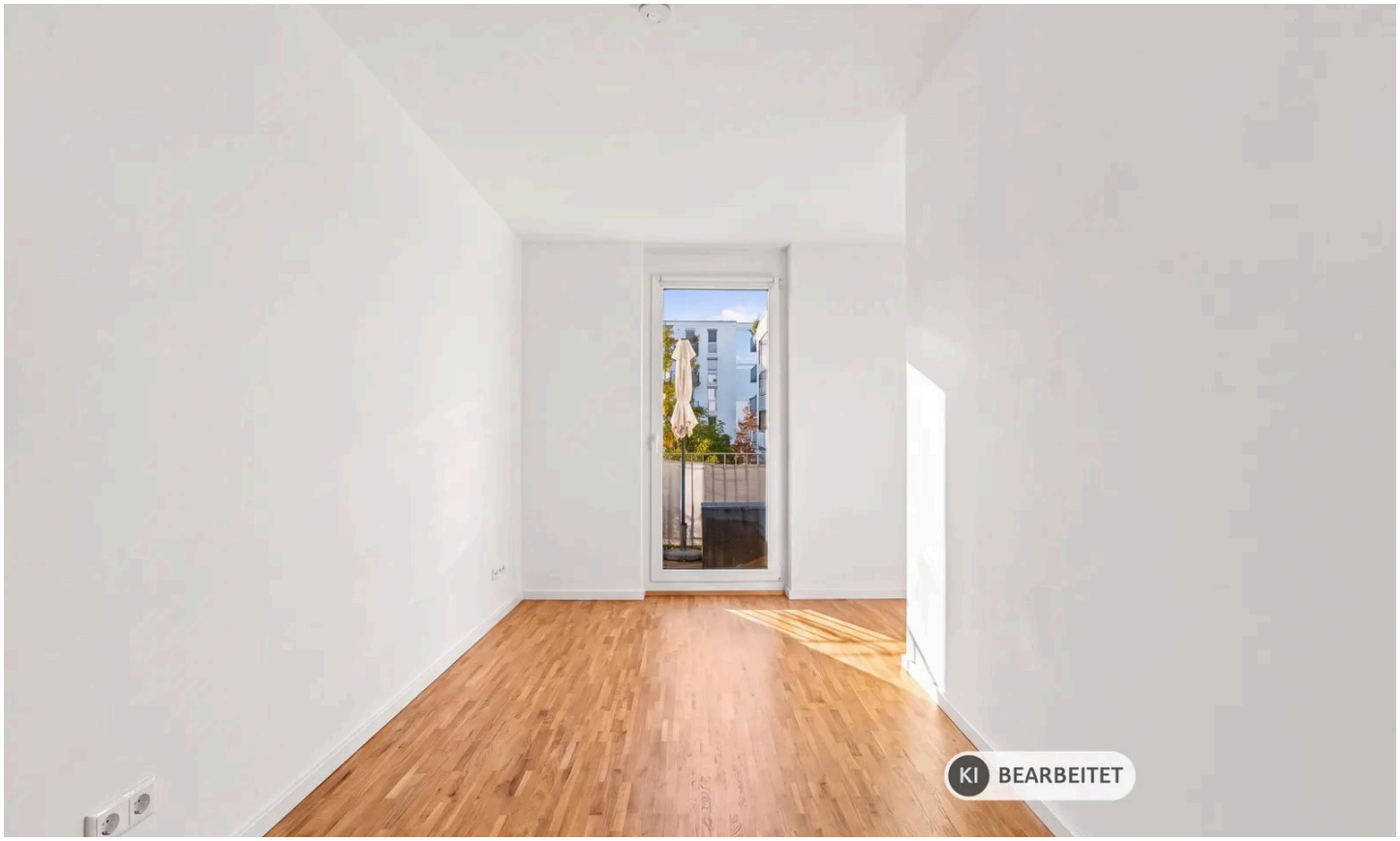


Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

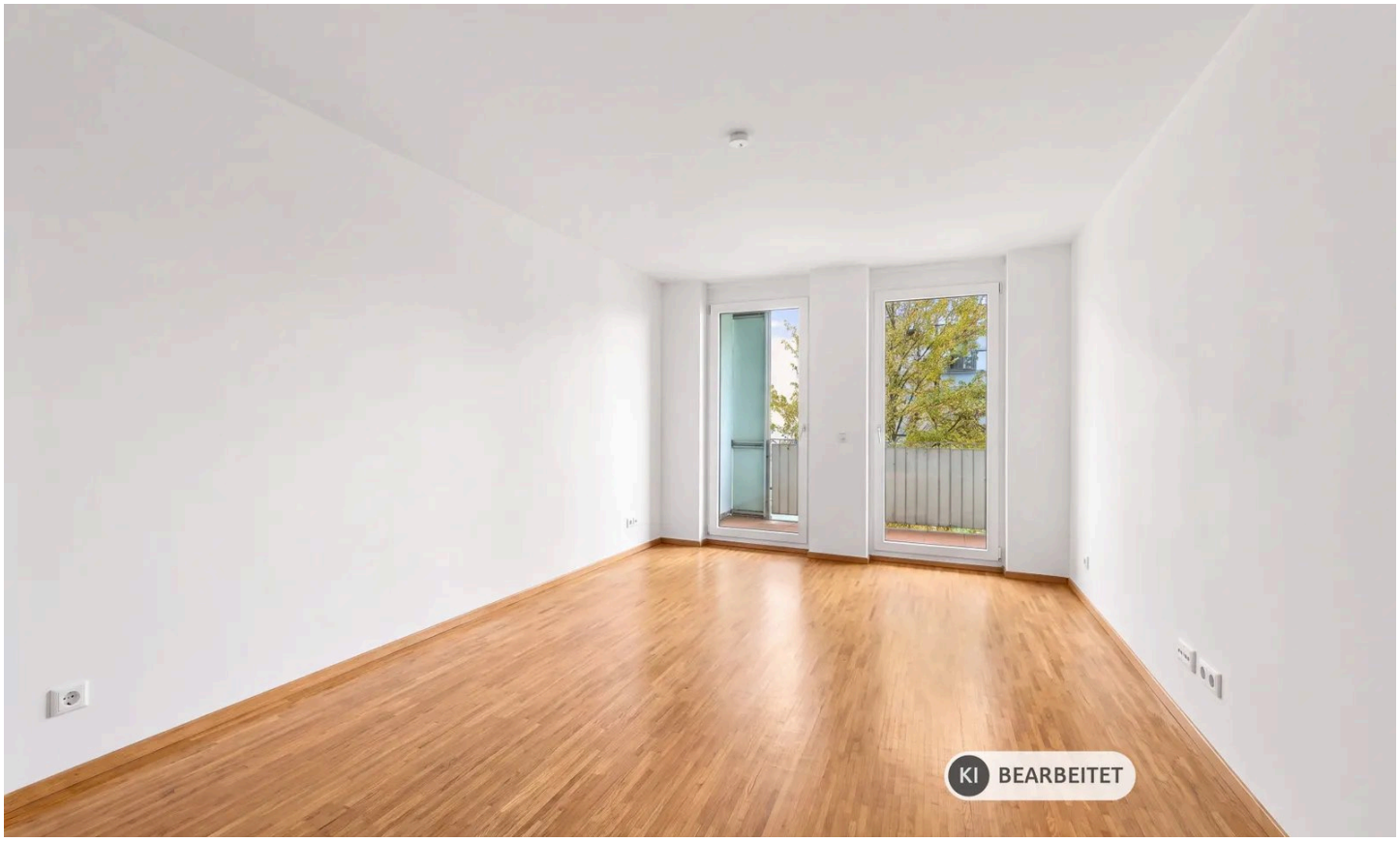
Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in der Münchner Schwanthalerhöhe, unmittelbar an der Hackerbrücke und nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Cafés und Restaurants. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Station Hackerbrücke ist schnell erreichbar und bietet über die Stammstrecke direkte Verbindungen in nahezu alle Teile Münchens; der Hauptbahnhof liegt nur eine Station entfernt. Auch die Theresienwiese sowie das angrenzende Westend mit seinem vielfältigen Gastronomie- und Freizeitangebot befinden sich in unmittelbarer Nähe. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Zentrumsnähe, hervorragende ÖPNV-Anbindung und das urbane Umfeld der Maxvorstadt.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



KI-Bearbeitet: Kind



KI-Bearbeitet: Wohnbereich

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



KI-Bearbeitet: Küche



KI-Bearbeitet: Badezimmer

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



KI-Bearbeitet: Westbalkon

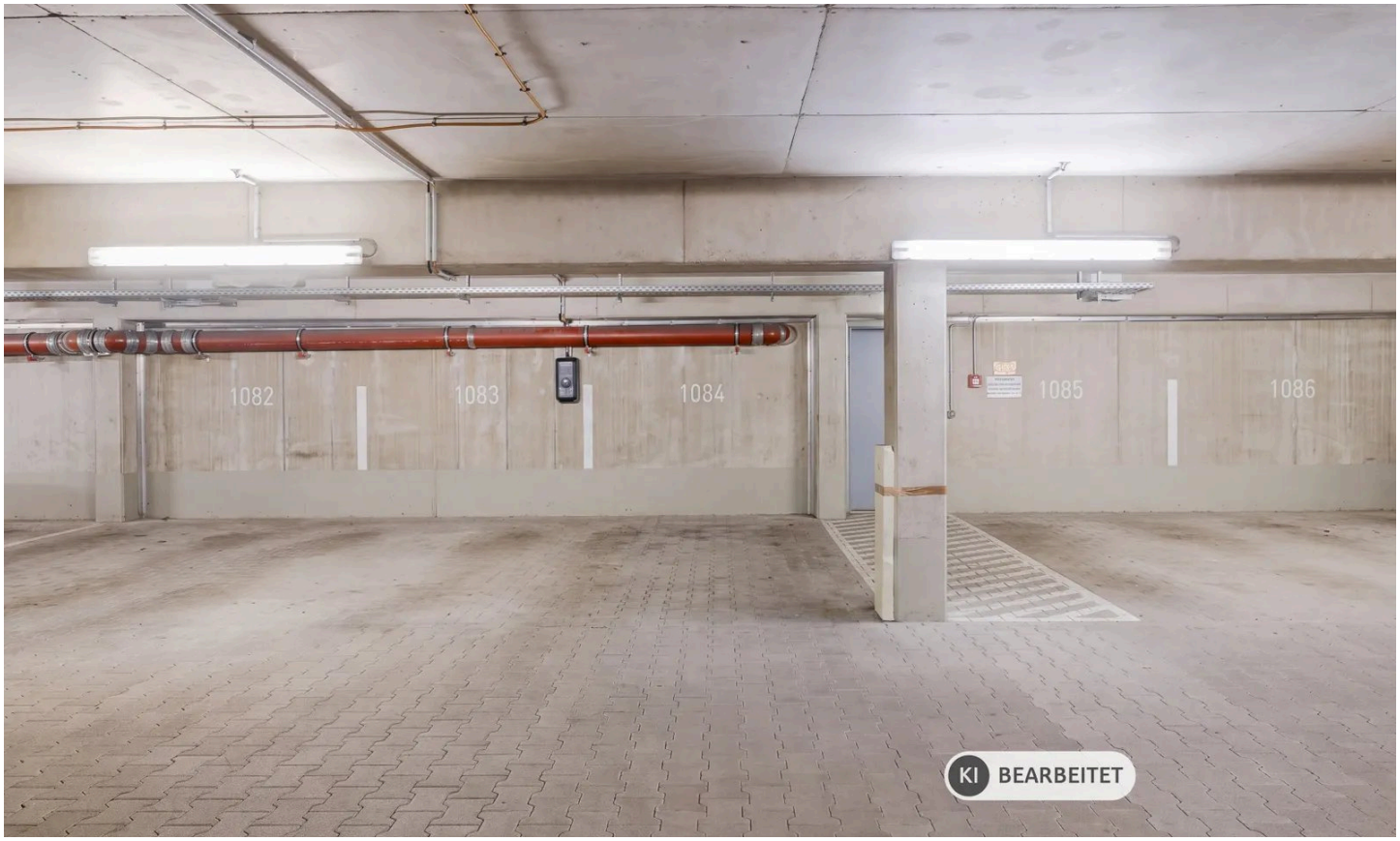


KI-Bearbeitet: WC

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



KI-Bearbeitet: Stellplatz



KI-Bearbeitet: Ostbalkon

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

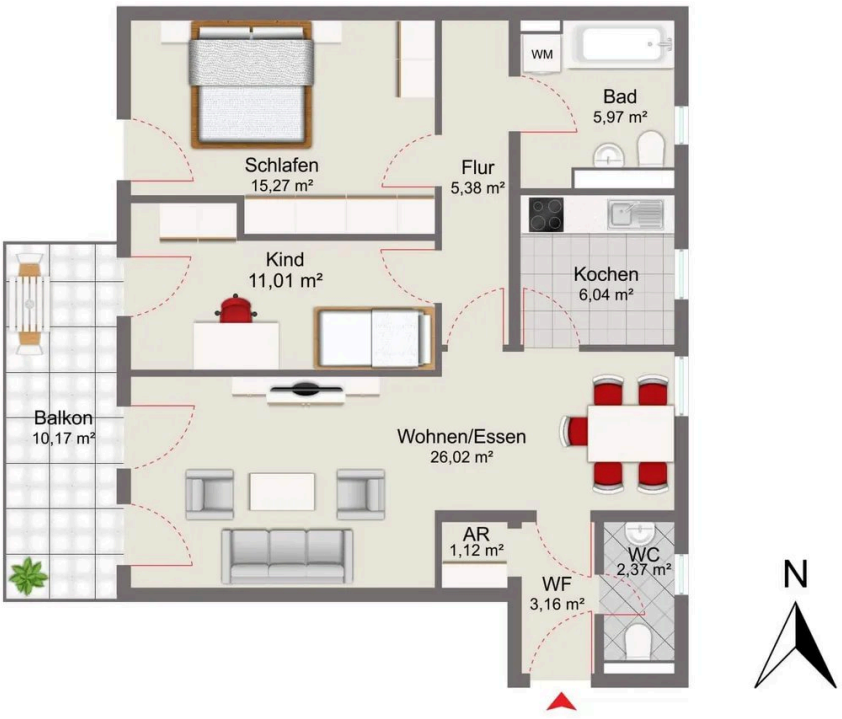
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Marius Friedrichsen

Tel. 089 2167 595 56

Marius.Friedrichsen@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Balkon/Loggia/Terrasse

— elektrische Rollläden

— Fahrradraum/ -keller

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.

Herr Marius Friedrichsen
Tel. 089 2167 595 56
Marius.Friedrichsen@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Marius Friedrichsen

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 56

E-Mail: Marius.Friedrichsen@sis.de

Diese Immobilie online