Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010662

81379 MÜNCHEN

Wohnen am Isarkanal - 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 56,07 m²	1968	2	375.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**375.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.688,07 €**
Hausgeld	**418 €**
Wohnfläche	**ca. 56,07 m²**
Zimmer	**2**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 5,39 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2026**
Nichtraucher	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1968**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**

Etagen	**15**
Bad mit	**Wanne**
Fahrstuhl	**Personen**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**16.05.2028**
Ausstellungsdatum	**17.05.2018**
Endenergieverbrauch	**218,3 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

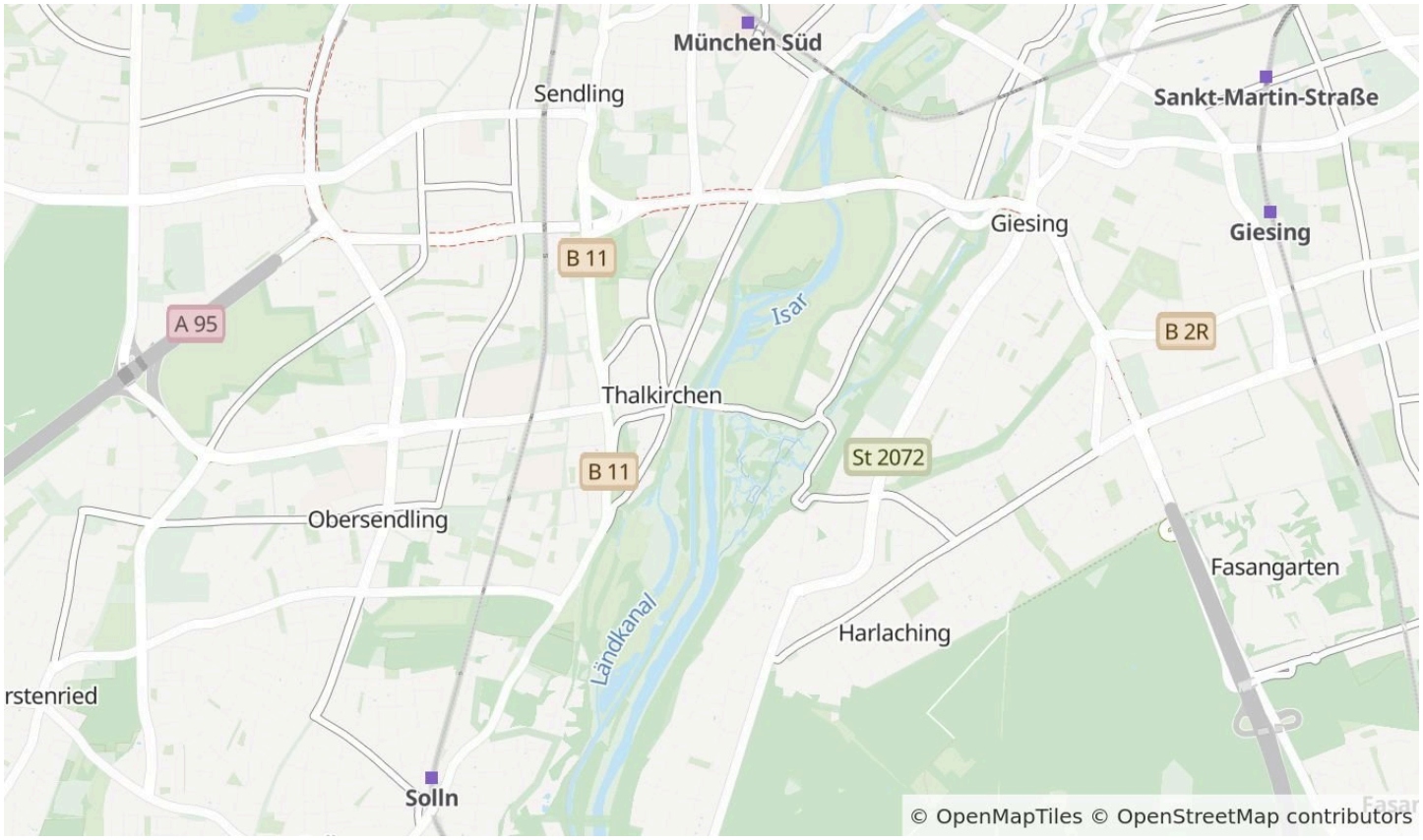


Hauseingang

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1968 errichteten, 15-geschossigen Wohngebäudes mit insgesamt 134 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 56 m² bietet die Wohnung eine interessante Grundlage für individuelle Wohnkonzepte und eine umfassende Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen.
Die bestehende Raumaufteilung umfasst derzeit zwei bis drei Zimmer, deren Bereiche durch Leichtbauwände voneinander getrennt sind. Dadurch eröffnet sich im Zuge einer Sanierung die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung und Raumaufteilung an persönliche Bedürfnisse oder moderne Wohnansprüche anzupassen.
Ein besonderes Highlight ist die großzügige Fensterfront in zwei Zimmern, die für einen angenehmen Tageslichteinfall sorgt. Von dort gelangt man auf den überdachten Balkon, der einen wunderschönen Blick auf den unmittelbar angrenzenden Isarkanal bietet. Diese Kombination aus Wasserblick und geschütztem Außenbereich verleiht der Wohnung einen besonderen Standortcharakter.
Die Wohnung befindet sich in einem umfangreich sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort.
Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex).
Die Immobilie ist nicht vermietet und kurzfristig verfügbar.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Münchner Stadtteil Thalkirchen. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zur Münchner Innenstadt macht diesen Standort besonders reizvoll. Hier verbinden sich urbaner Lebensstil und hoher Freizeitwert auf ideale Weise.
Ein besonderes Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Isar und zu den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen entlang des Flusses. Der beliebte Flaucher lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein und bietet vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit im Grünen zu genießen. Auch der Tierparkt Hellabrunn sowie das Naturbad Maria Einsiedel befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert des Stadtorts.
Thalkirchen überzeugt durch eine gewachsene Stadtteilstruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, gastronomischen Angeboten, Ärzten und weiteren Dienstleistern in der näheren Umgebung. Die gute Nahversorgung ermöglicht es, viele Erledigungen bequem in den Alltag zu integrieren.
Auch verkehrstechnisch ist der Standort attraktiv aufgestellt. Über die U-Bahn-Linie U3, insbesondere den U-Bahnhof Thalkirchen (Tierpark), besteht eine komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt und zentrale Umsteigepunkte. Ergänzende Busverbindungen erweitern die Mobilität.
Die Lage am Isarkanal vereint das Beste aus zwei Welten: entspannte Rückzugsmöglichkeiten im Grünen und die Vorzüge einer lebendigen Großstadt. Ob für Singles, Paare oder als wertbeständige Kapitalanlage, der Standort dieser Wohnung in Thalkirchen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Süden.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-bearbeitet: Zimmer



KI-bearbeitet: Wohnzimmer

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-bearbeitet: Zimmer



KI-bearbeitet: Bad

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-bearbeitet: Küche



KI-bearbeitet: Flur

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



KI-bearbeitet: Balkon



Blick vom Balkon

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Lift



Keller

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



Tiefgarage



Außenfläche hinten

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Isabelle von Wirth

Tel. 089 2167 595 96

Isabelle.von.Wirth@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

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 Isabelle von Wirth
Tel. 089 2167 595 96
Isabelle.von.Wirth@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Isabelle von Wirth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 96

E-Mail: Isabelle.von.Wirth@sis.de

Diese Immobilie online