Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012823

81541 MÜNCHEN

Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung am Nockherberg

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 62,51 m²	2023	2	795.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**795.000 €**
Kaufpreis pro m²	**12.717,97 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**22.800 €**
Wohnfläche	**ca. 62,51 m²**
Zimmer	**2**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**2023**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**3**
Bad mit	**Dusche**
Boden	**Fliesen, Parkett**

Fahrstuhl	**Personen**
Netzwerkverkabelung	**Ja**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**45.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**03.11.2032**
Ausstellungsdatum	**04.11.2022**
Endenergiebedarf	**63,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**2022**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de

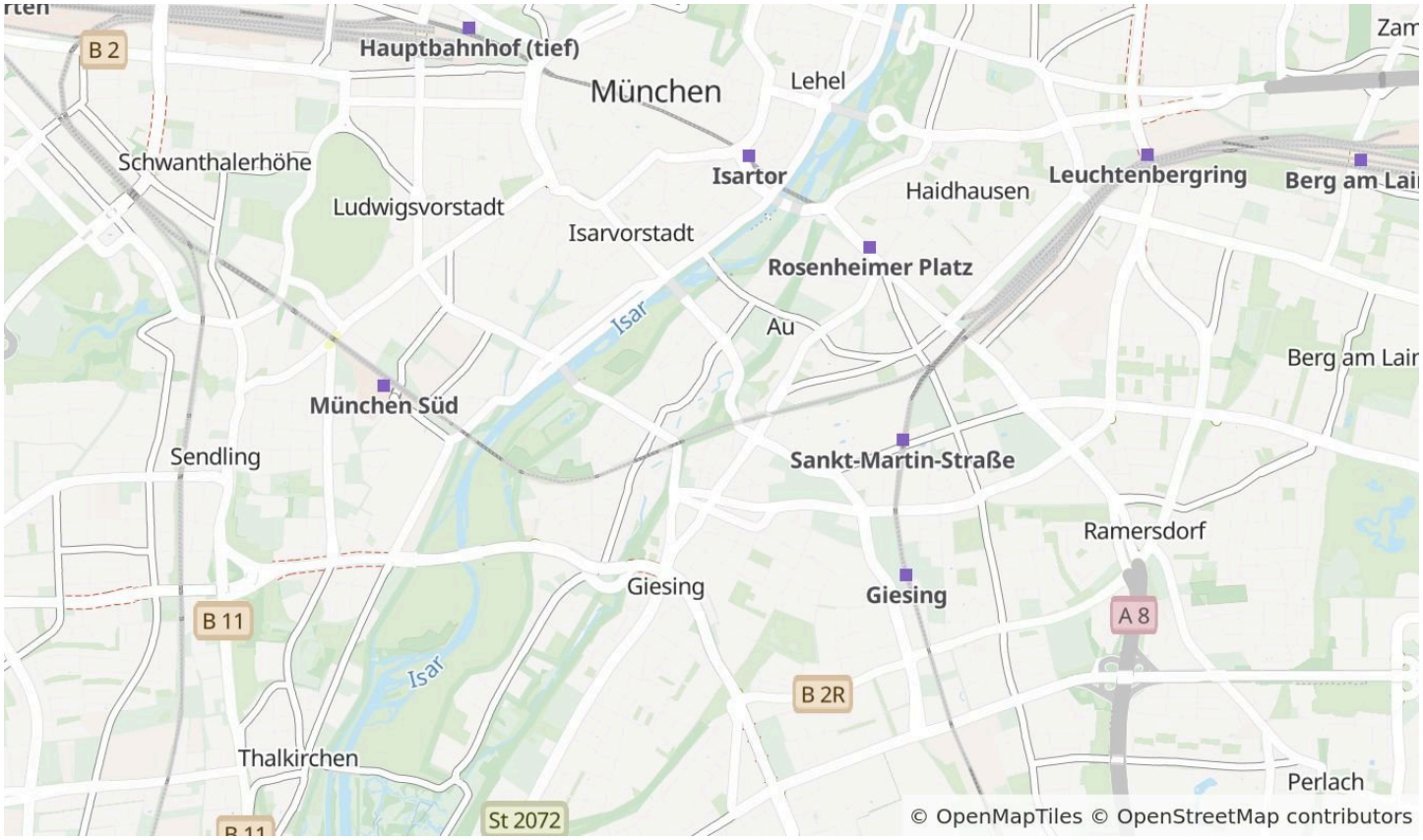


KI generiert: Küche

Objektbeschreibung

Die im Jahr 2023 fertiggestellte neuwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes und verfügt über ca. 62,51 m² Wohnfläche. Die vermietete Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und modernen Wohnkomfort. Der einladende Flur führt in die einzelnen Wohnbereiche und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den Räumen. Der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zur südwestlich ausgerichteten Loggia bietet eine attraktive Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2023, hochwertiger Echtholz-Parkettboden sowie die Fußbodenheizung unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Das stilvolle Badezimmer ergänzt das komfortable Wohnkonzept. Ein Aufzug, ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Die Wohnung bietet eine ideale Kombination aus moderner Bauqualität, hochwertiger Ausstattung und nachhaltiger Vermietbarkeit – eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@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 begehrten Wohnlagen im Münchner Stadtteil Au-Haidhausen, südlich der Innenstadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Lebensgefühl, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Isar und zu weitläufigen Grünflächen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der hervorragenden Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an das öffentliche Verkehrsnetz. U-Bahn, Tram- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de



KI-generiert: Schlafzimmer



KI-generiert: Schlafzimmer

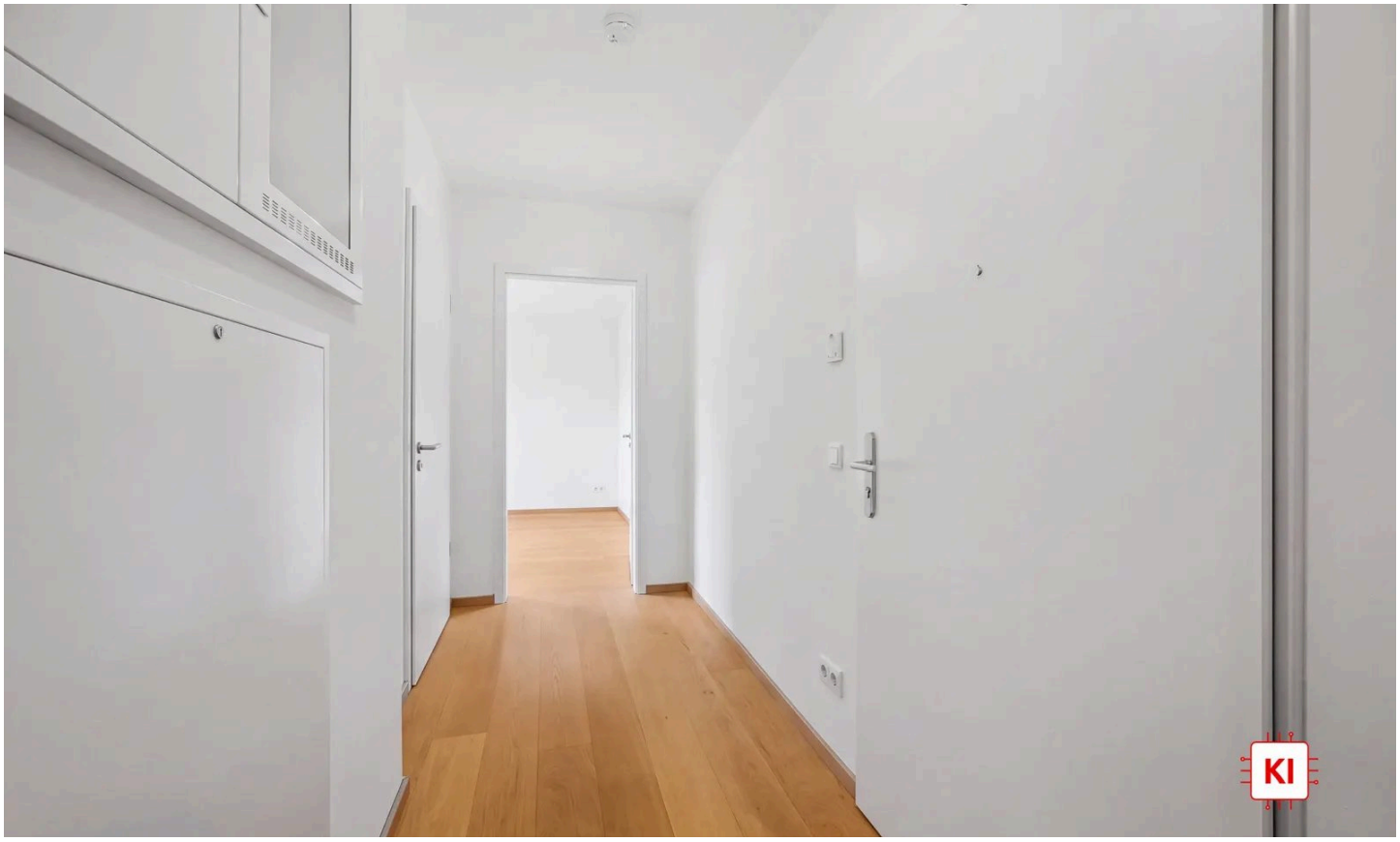
Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de



KI-bearbeitet: Außenansicht



KI-generiert: Flur

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de



KI-generiert: Badezimmer



KI-bearbeitet: Loggia

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de



KI-bearbeitet: Außenansicht



KI-bearbeitet: Innenhof

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Anna Eisenbichler

Tel. 089 2167 595 76

Anna.Eisenbichler@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— 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 Anna Eisenbichler
Tel. 089 2167 595 76
Anna.Eisenbichler@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Eisenbichler

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 76

E-Mail: Anna.Eisenbichler@sis.de

Diese Immobilie online