Sparkassen
Immobilien-Service

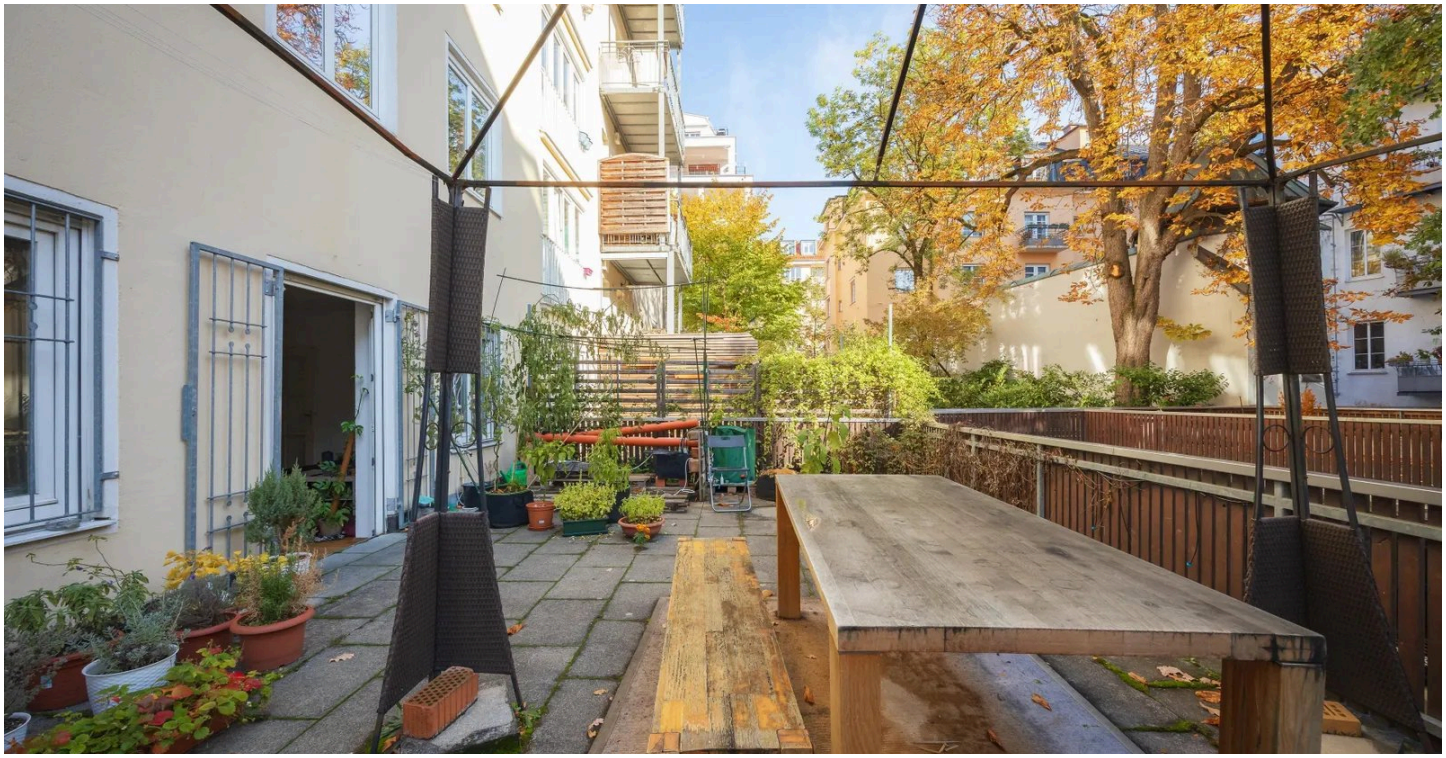


Objekt-Nr. 1/20/020-021/014063

80796 MÜNCHEN

Viel Freiraum mitten in Schwabing – 2 Zimmer mit großzügiger Terrasse

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 52,75 m²	1903	2	469.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**469.000 €**
Kaufpreis pro m²	**8.891 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**13.800 €**
Hausgeld	**186 €**
Wohnfläche	**ca. 52,75 m²**
Zimmer	**2**
Nutzfläche	**ca. 35,25 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 47 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1903**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**

Unterkellert	**Ja**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**13.03.2029**
Ausstellungsdatum	**14.03.2019**
Endenergiebedarf	**122 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Etagenheizung**
Energieausweis	**2014**

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



Blick vom Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Mitten im Herzen Schwabings verbindet diese charmante 2-Zimmer-Wohnung das besondere Lebensgefühl eines der begehrtesten Münchner Stadtviertel mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Die geschützte Innenhoflage schafft einen wunderbaren Rückzugsort vom lebendigen Stadtalltag und macht die Immobilie zu einem besonderen Zuhause inmitten der Großstadt.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 52,75 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit einem gemütlichen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer sowie einer praktischen Kochnische und einem Badezimmer. Die klare Aufteilung der Räume schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und bietet eine schöne Grundlage für individuelle Einrichtungsideen.

Der besondere Charme der Wohnung liegt in ihrer Kombination aus urbaner Lage, behaglichem Wohngefühl und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit gezielten, zeitgemäßen Akzenten, insbesondere in Küche und Bad, lässt sich ihr vorhandener Charakter zusätzlich unterstreichen und ganz nach persönlichen Vorstellungen gestalten.

Ein echtes Highlight ist die knapp 47 m² große Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Mit ihrer ruhigen Innenhofausrichtung eröffnet sie einen außergewöhnlichen privaten Freiraum, der das Wohnen um eine ganz besondere Qualität bereichert. Ob als begrünte Oase, gemütlicher Essplatz im Freien oder großzügiger Rückzugsort – eine solche Außenfläche ist mitten in Schwabing eine echte Seltenheit.

Ein Kellerabteil sowie ein zusätzlicher Speicher bieten praktische Abstellmöglichkeiten und runden das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2024 unbefristet vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Nettokaltmiete von 1.150 €. Der Mieter wird die Wohnung bis Ende 2027 bewohnen und anschießend ausziehen.

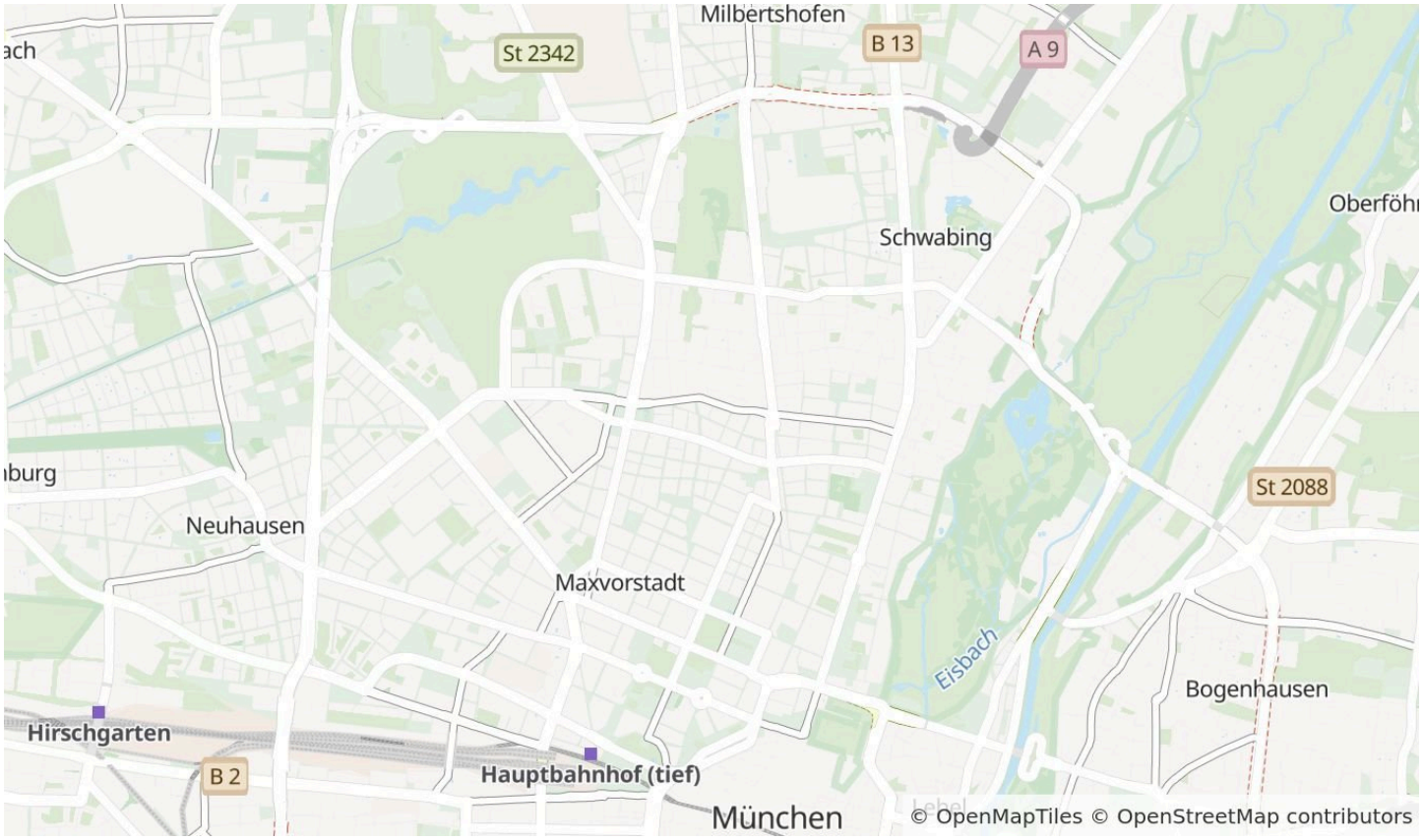
Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Eine charmante Stadtwohnung mit besonderem Wohngefühl, einer außergewöhnlichen Außenfläche und einer Lage, die urbanes Leben und angenehme Ruhe auf wunderbare Weise miteinander verbindet.

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

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – im Herzen von Schwabing. Die Umgebung verbindet urbanes Lebensgefühl mit historischer Architektur und einem reichen kulturellen Angebot. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie Galerien und Museen prägen das lebendige Straßenbild und machen den Standort besonders attraktiv für Stadtliebhaber. Die Nähe zu den Universitäten, wie der Ludwig-Maximilians-Universität und der Technischen Universität München, sowie zu renommierten Forschungsinstituten und internationalen Unternehmen, macht die Lage auch für Kapitalanleger besonders interessant. Der Englische Garten und der Alte Botanische Garten sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten hervorragende Naherholungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal: U-Bahn-Stationen, Tram- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Schulen sind bequem zu Fuß erreichbar – ein idealer Standort für Menschen, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

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



Hausrückansicht

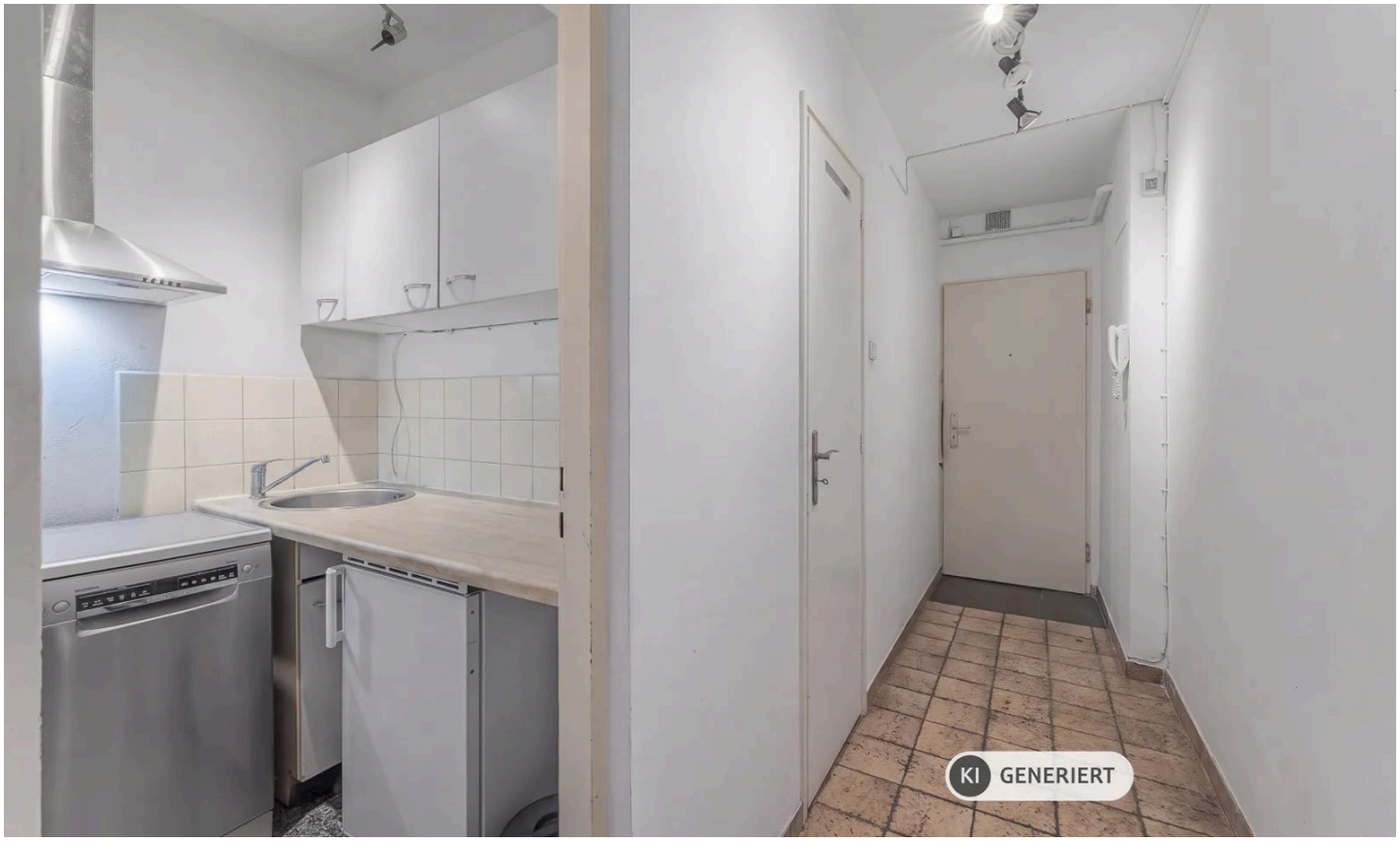


Hausansicht

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Eingang



Eingang aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Bad

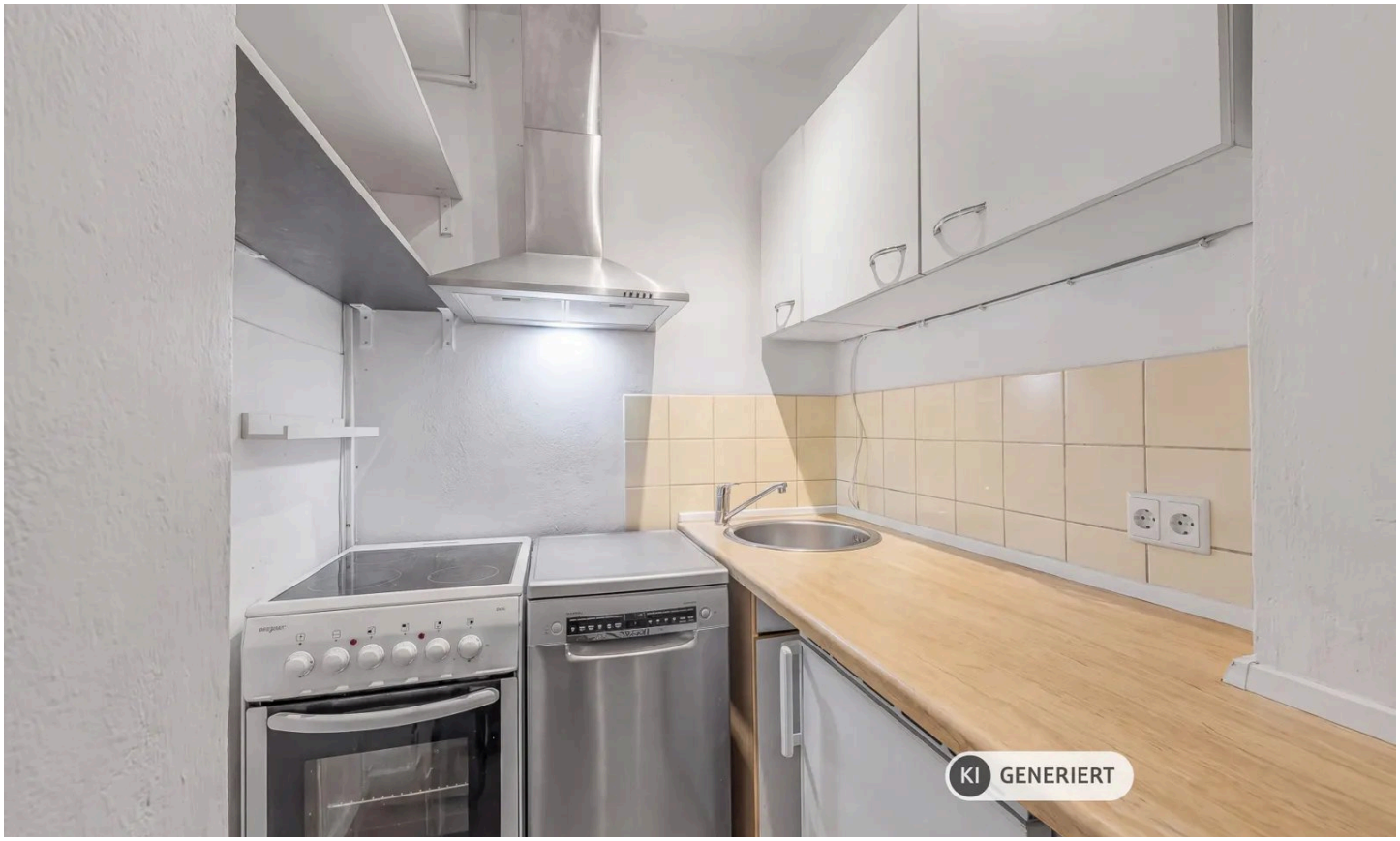


Bad aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Küche

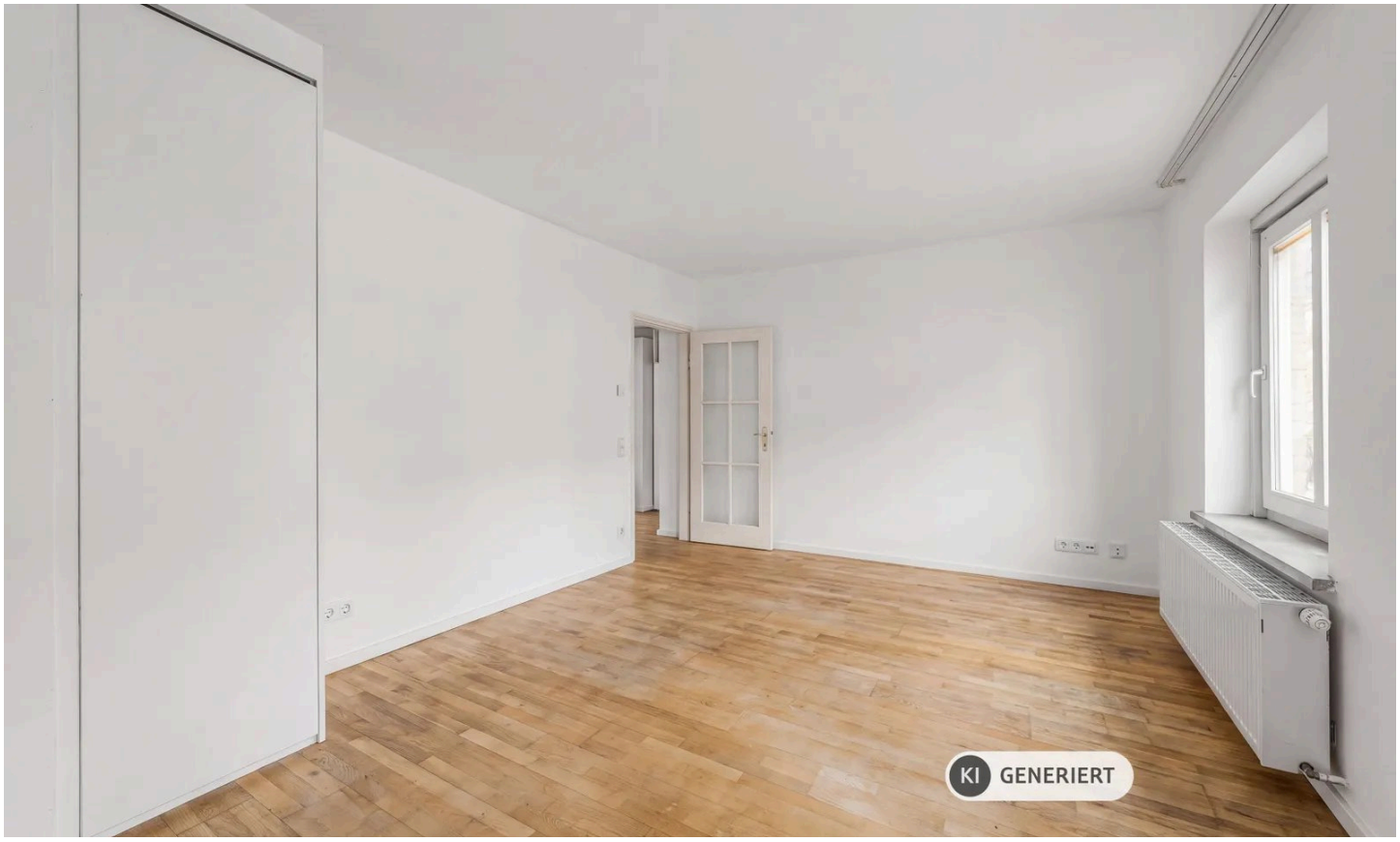


Küche aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Wohnbereich

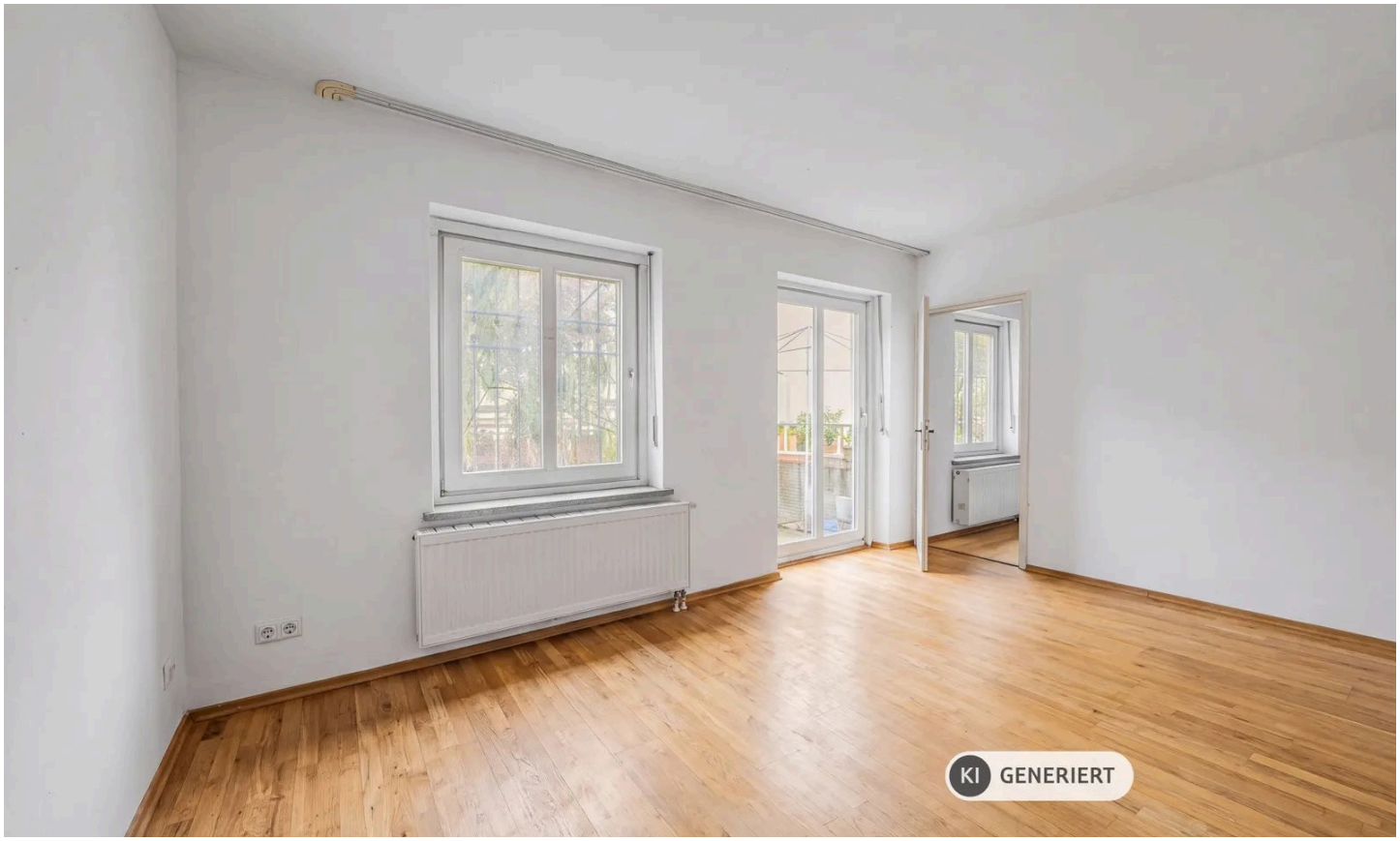


Wohnbereich aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Wohnbereich

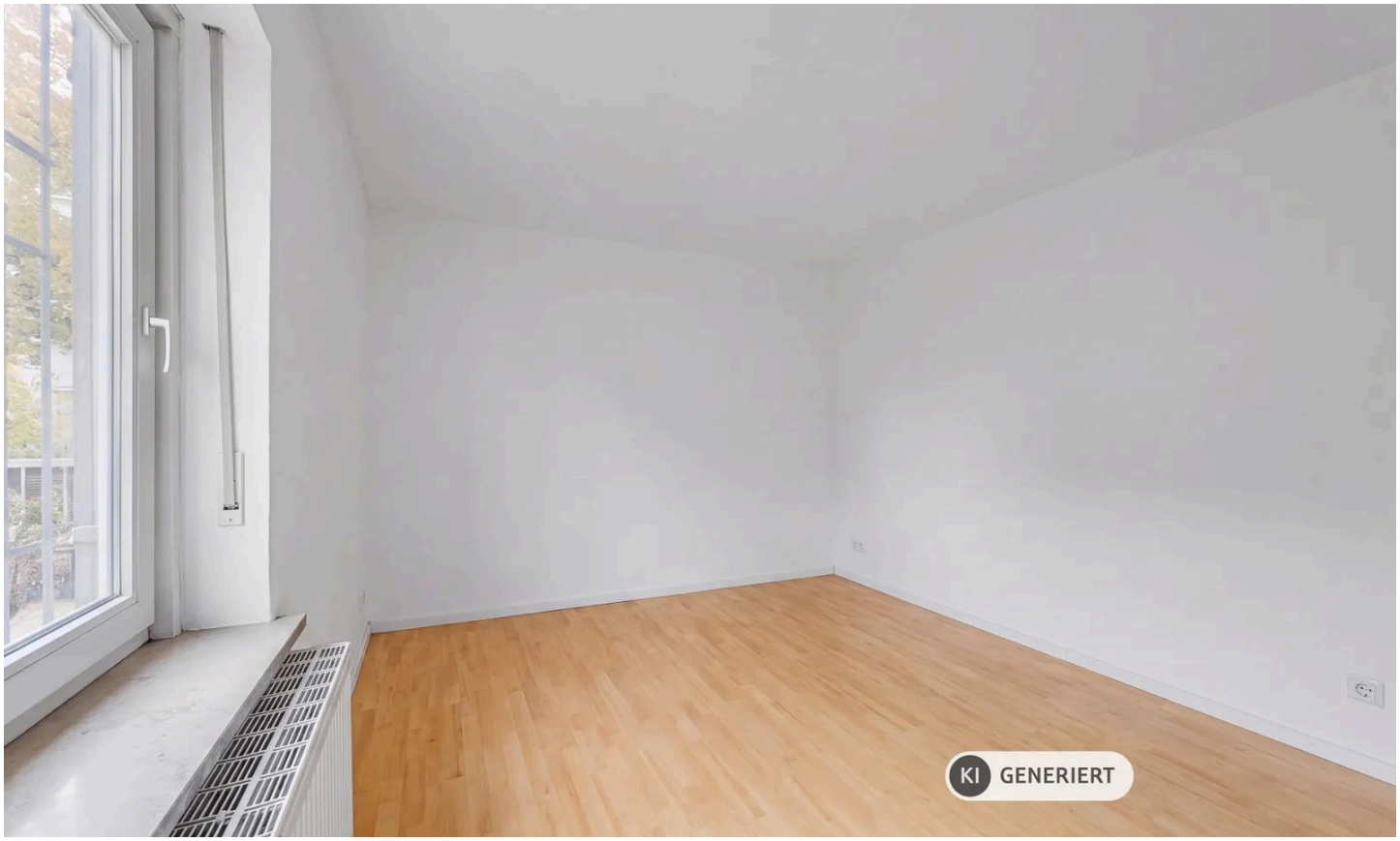


Wohnbereich aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Schlafzimmer

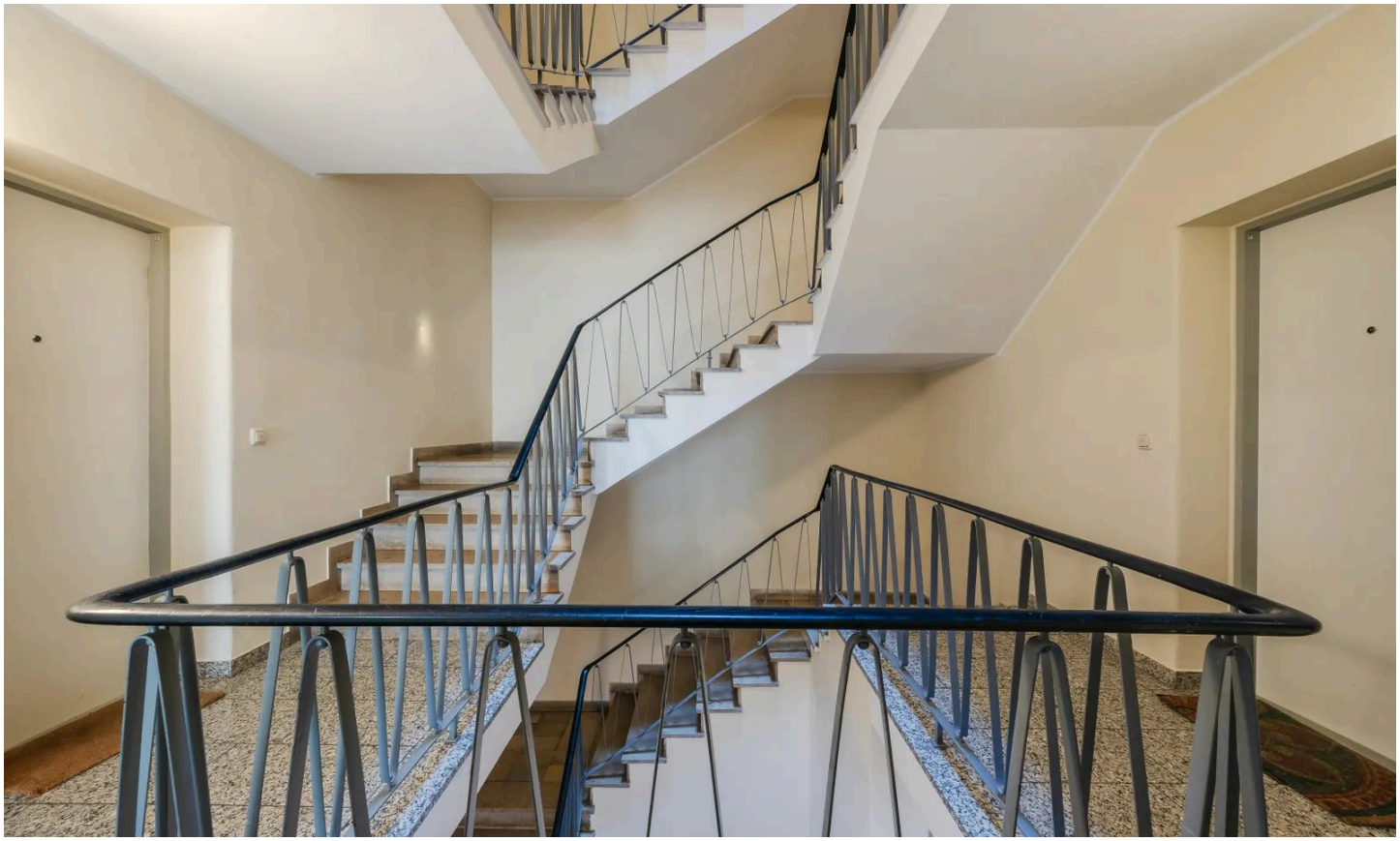


Schlafzimmer aktuell

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Treppenhaus

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Hochparterre

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Speicherabteil

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