Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/016344

81243 MÜNCHEN

Charmante Eigentumswohnung mit großzügigem Wohnbereich, Loggia und Doppelstellplatz!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	1982	3	459.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**459.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.400 €**
Hausgeld	**439,09 €**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2020**
Baujahr	**1982**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Etage	**2**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

Boden	**Fliesen, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**2**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**12.500 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**17.11.2031**
Ausstellungsdatum	**17.11.2021**
Endenergieverbrauch	**86 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**C**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



KI-generiert: Eingangsbereich

Objektbeschreibung

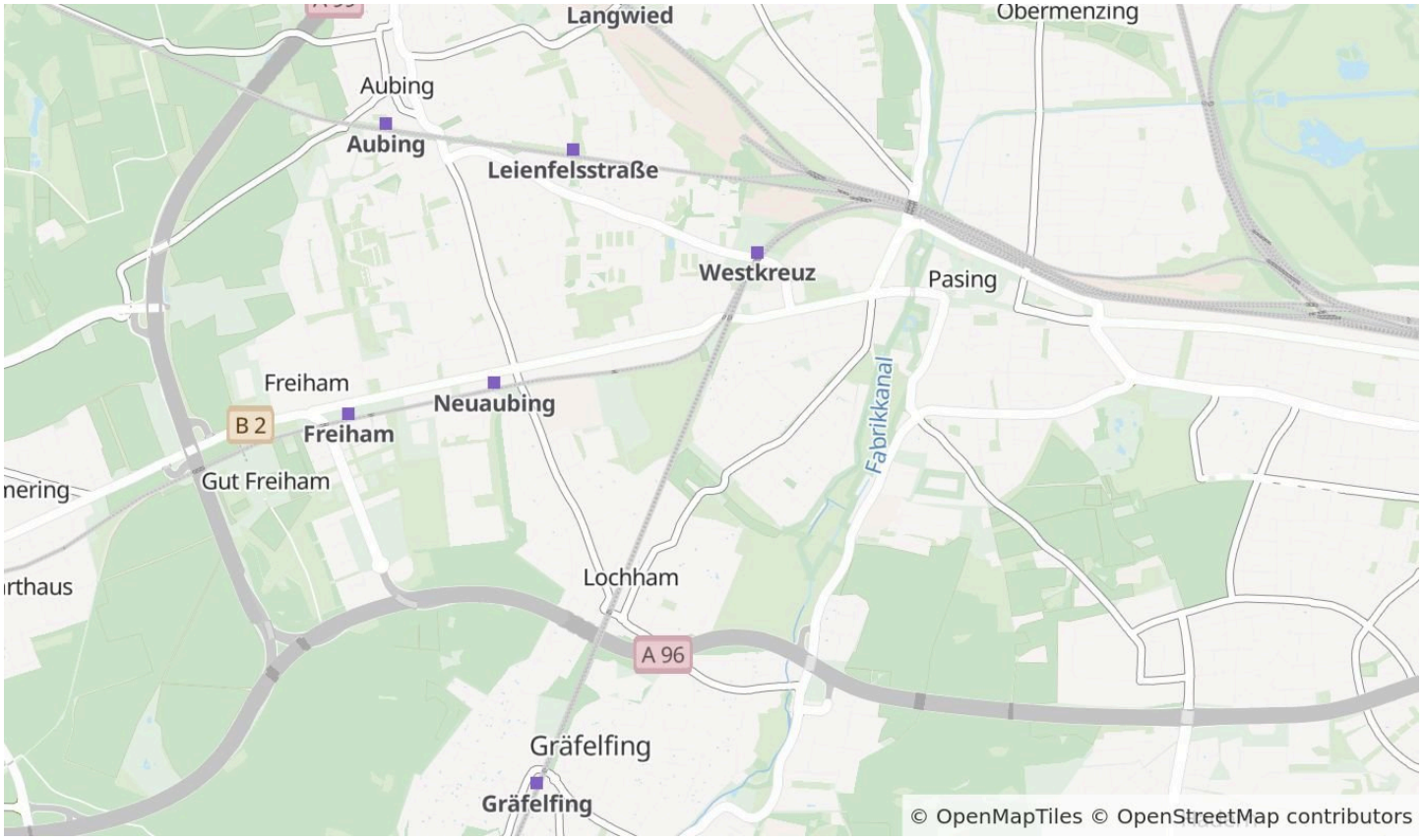
Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85 m² ein komfortables und lichtdurchflutetes Zuhause. Die Wohnung begeistert mit einer modernen Raumaufteilung und einer großzügigen Loggia, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine einladende Diele, die in alle weiteren Räume führt. Das großzügige Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten hell und freundlich wirkt, bietet direkten Zugang zur Loggia – ein perfekter Ort, um bei einem gemütlichen Frühstück oder nach einem langen Tag den Ausblick zu genießen. Die charmante Küche ist als Durchgangszimmer ausgeführt und nutzt den Raum optimal, da sie einen direkten Zugang zu den angrenzenden Wohnräumen ermöglicht. Diese durchdachte Raumaufteilung schafft ein offenes Raumgefühl und sorgt dafür, dass die Fläche effizient genutzt wird. Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und sorgen durch die ebenfalls großen Fensterfronten für eine angenehme Helligkeit. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein weiteres Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Wohnung bietet durch die Loggia und die ruhige Lage im 2. Obergeschoss einen wunderschönen Ausblick und viel Potenzial, um das Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören ein Kellerabteil sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Grünflächen. Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Abgerundet wird das Immobilienangebot durch zwei Duplex-Stellplätze.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) plant derzeit eine umfassende Sanierung der Heizungs- und Trinkwasseranlagen. Die hierfür erforderliche Instandhaltungsrücklage wurde bereits durch Sonderumlagen teilweise aufgebaut. Da die endgültige Entscheidung über das Sanierungskonzept noch aussteht, ist derzeit nicht auszuschließen, dass eine weitere Sonderumlage erforderlich wird. Gegenwärtig werden durch die Hausverwaltung entsprechende Angebote und Kostenvoranschläge eingeholt. Der Verkäufer steht einer fairen Lösung hinsichtlich einer

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de

möglichen Beteiligung an den zukünftigen Kosten auch über den Verkaufszeitpunkt hinaus offen gegenüber. Die Details hierzu werden im Rahmen der persönlichen Gespräche individuell abgestimmt.

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



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

Lagebeschreibung

Herzlich willkommen in Aubing – Ihrem Rückzugsort im Münchner Westen! Dieser charmante Stadtteil am westlichen Stadtrand Münchens verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe einer naturnahen Umgebung und die perfekte Anbindung an die Innenstadt. Die S-Bahn erreichen Sie fußläufig in nur ca. 10 Minuten, alternativ fährt der Bus direkt vor Ihrer Haustür – in nur 1 Minute sind Sie am S-Bahnhof Westkreuz, in ca. 8 Minuten am Bahnhof Pasing. Die Wohnanlage selbst überzeugt durch ihre ruhige, grüne Atmosphäre: Großzügige Abstände zwischen den Häusern, Vogelgezwitscher und kaum wahrnehmbarer Straßenlärm schaffen eine Oase der Entspannung mitten in der Stadt. Hier lässt sich das Leben genießen, ohne auf Komfort und Nähe zur Infrastruktur zu verzichten. Für Autofahrer ist die Lage ideal: Schneller Anschluss an das Autobahnkreuz München-West (A8 und A99) und die A96 sorgt für kurze Wege innerhalb Münchens und darüber hinaus. Aubing besticht durch sein heimatliches Flair. Alte Höfe mit liebevoll geführten Hofläden geben dem Stadtteil eine dörfliche, freundliche Note. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Die Aubinger Lohe, die Langwieder Seenplatte und das Fünfseenland laden zu Spaziergängen, Radtouren und Wochenendausflügen ein – die Langwieder Seenplatte ist nur etwa 12 Autominuten entfernt. Ein Ort, der Ruhe, Natur und urbane Anbindung perfekt vereint – willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Aubing!

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer



KI-generiert: Essbereich

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



KI-generiert: Küche



KI-generiert: Schlafzimmer

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



KI-generiert: Kinderzimmer



KI-generiert: Loggia

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



KI-generiert: Badezimmer



KI-generiert: Badezimmer

Frau Sonja Sendlinger

Tel. 089 2167 595 97

Sonja.Sendlinger@sis.de



KI-generiert: Gäste-WC



KI-generiert: 2 Duplexplätze

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



3. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de

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 Sonja Sendlinger
Tel. 089 2167 595 97
Sonja.Sendlinger@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sonja Sendlinger

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 97

E-Mail: Sonja.Sendlinger@sis.de

Diese Immobilie online