

# Exposé

## Wohnung in München

### Traumwohnung in Top-Lage in München-Lehel



Objekt-Nr. OM-294048

#### Wohnung

Verkauf: **1.600.000 €**

Mobil: 0176 45752521

80538 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderne elegante 3 Zimmerwohnung im trendigen Lehel, 4.Stock, Lift, sonnige Ostterrasse, Gäste WC, Großes Kellerabteil, Einbauküche, begehrter Kleiderschrank.

Das Anwesen besteht aus 11 Einheiten

9 Wohneinheiten

2 Ladengeschäfte (1 Friseurgeschäft

1 Reinigungsannahme)

1. Etage Büroeinheit

## Ausstattung

Die Wohnung ist insgesamt mit Eichenvollholzdielen ausgestattet

Das Bad, Dusche und WC ist in Tadelakttechnik ausgeführt.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich ca. 10 Minuten fußläufig zum Englischen Garten, Hofgarten und Innenstadt ca. 15 Minuten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Erker im Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

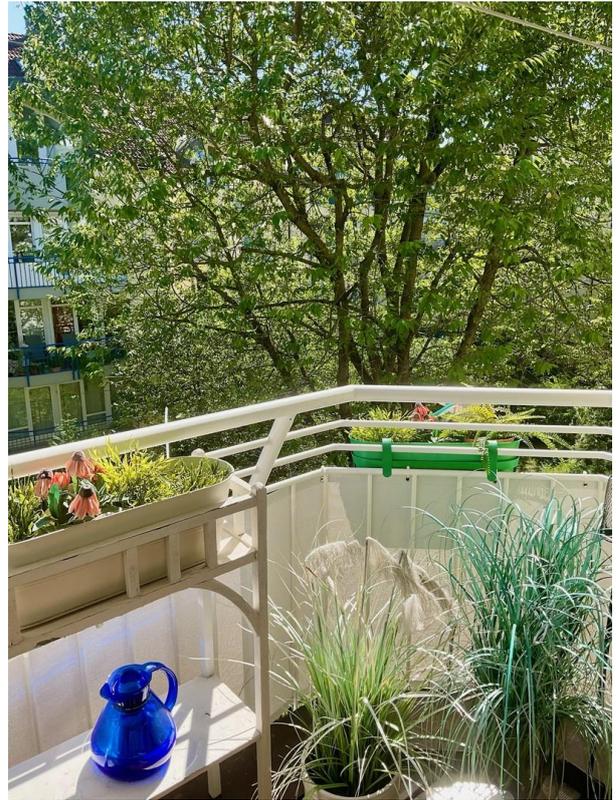
# Exposé - Galerie



offene Küche Vollausstattung



# Exposé - Galerie



Balkon



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad / Dusche

# Exposé - Galerie



Balkon mit Blick Innenhof

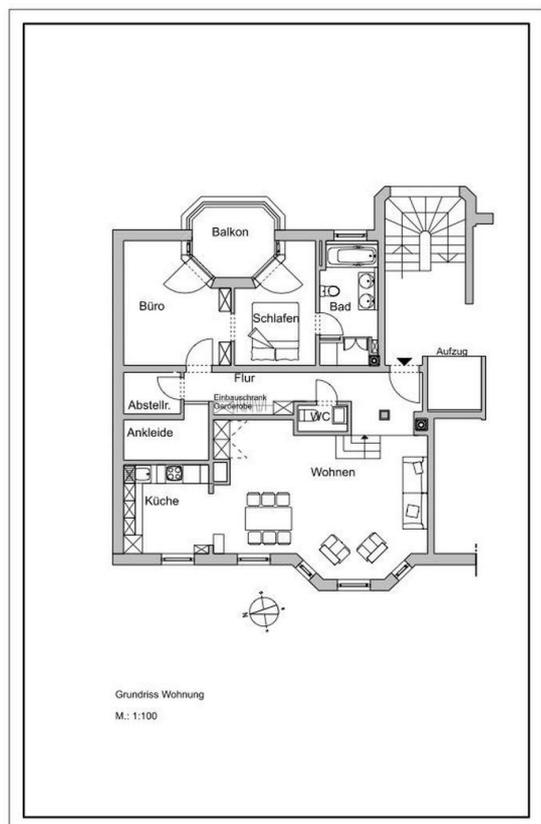


St. Anna-Platz

# Exposé - Galerie

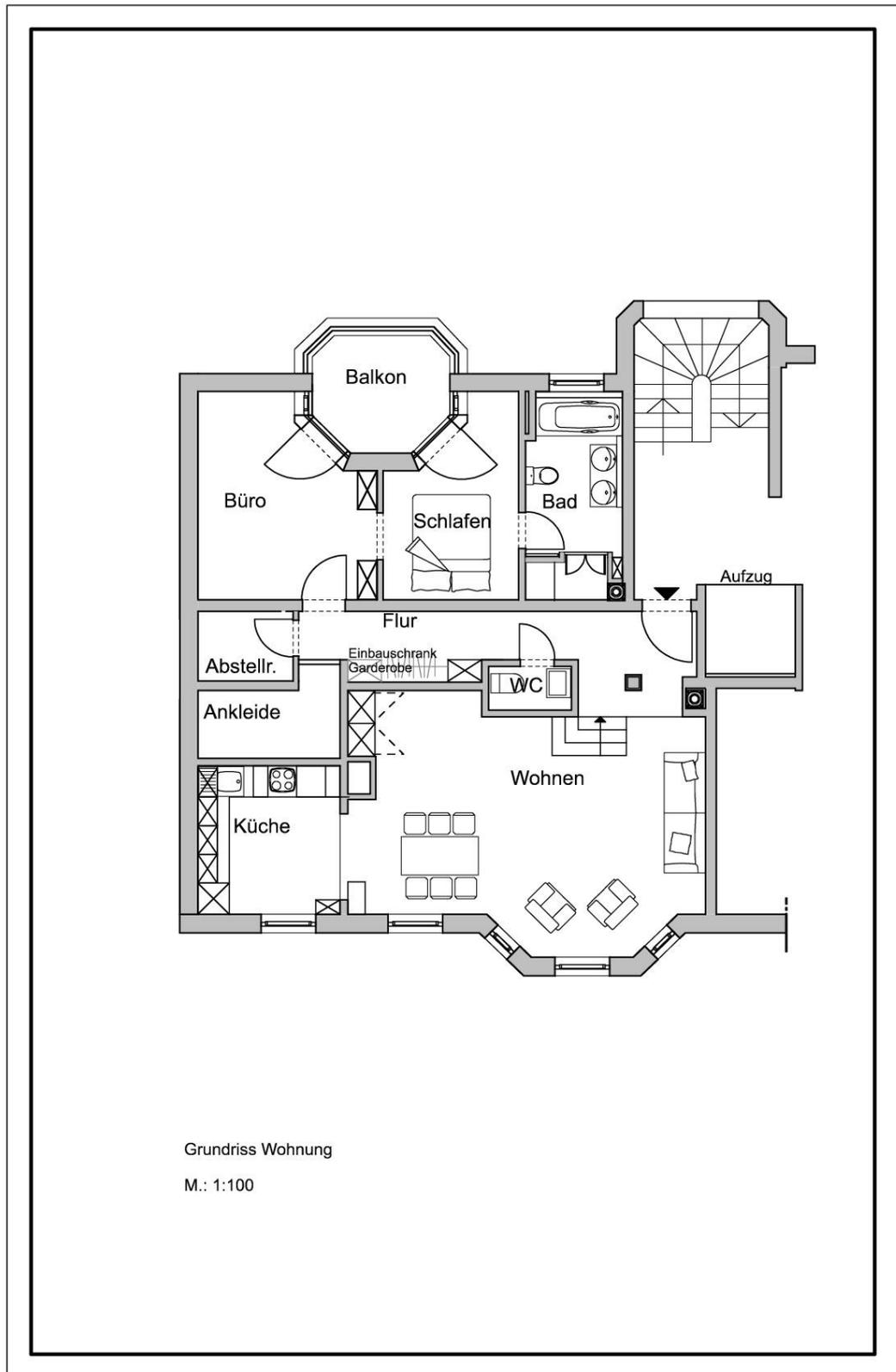


St. Anna-Platz / Paris-Flair



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

M.: 1:100

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

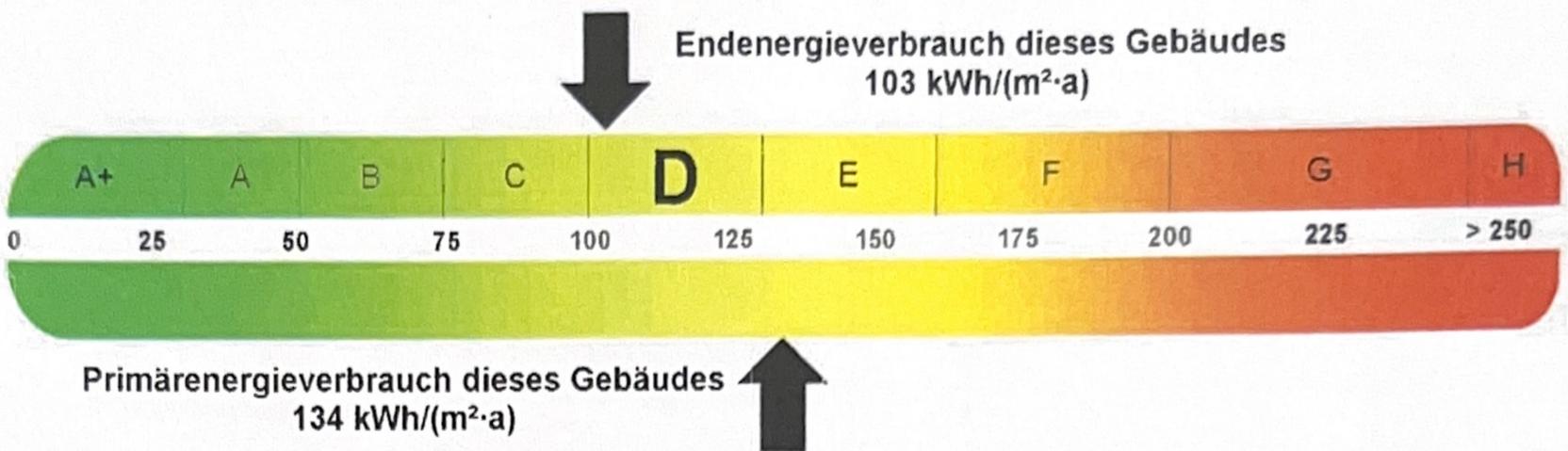
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2018-002181287

Registriernummer <sup>2)</sup>



### Energieverbrauch



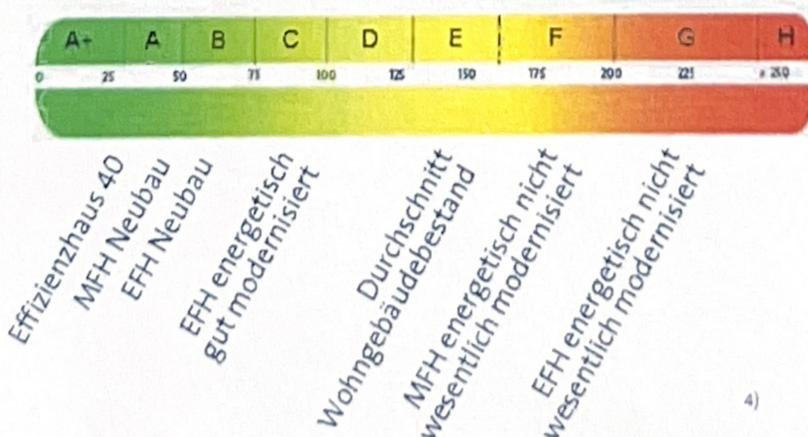
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**103 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Fern-/ Nahwärme	1,30	316.582	71.170	245.412	1,02

### Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus