

Exposé

Terrassenwohnung in München

DACHTERRASSE am ISARHOCHUFER über THALKIRCHEN provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-310497**

Terrassenwohnung

Verkauf: **565.000 €**

81379 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	66,70 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	84,60 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	283 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

'Attraktives Wohnen im Sweetspot zwischen guter Anbindung an die Stadt und enormen Freizeitmöglichkeiten im Grünen, dazu ein extra großes Sonnendeck'

Verkauf provisionsfrei vom Eigentümer

12/2024 frei + bezugsfertig

Bj. 2003 = energieeffizient

ruhige Lage zur Rückseite des Anwesens

von der Straße aus barrierefrei erreichbar

Lift/ Aufzug vorhanden

1. OG, nach Westen ausgerichtet

hell durch großzügige Verglasung

zusätzliche Fenster an der Nordseite

DT 25 qm auf dem Rückgebäude

DT nach Süd + West + Nord

schön begrünte Anlage

alter Baumbestand

Kellerabteil groß, mit Licht + Strom

Duplexparker (2017 neu) gut zu befahren,

SUV-geeignet

Eigentümergeinschaft:

kein Reparaturstau

Fassadenrenovierung 2023

Rücklagen 190.000€

Hausgeld 283€ monatlich

gute Hausverwaltung

hoher Eigentümeranteil

junge Altersstruktur im Anwesen,

schwerpunktmäßig bei 30....55 Jahre

Flächen/ Maße:

Wohnfläche 66,7 qm

25 qm DT darin hälftig enthalten = 12,5 qm

Wohnraum: inkl. Küche + Flur 33 qm

Wohnraum Hauptmaße 5,66 m x 5,55 m

Schlafzimmer: 14,2 qm

Schlafzimmer: 4,70 m x 3,03 m

Bad: 4,8 qm

Kammer: 2,2 qm

Dachterrasse: 25 qm

Kellerabteil: 5,4 qm

Nutzfläche 84,6 qm

Kaufpreis

565.000€ Wohnung = 8470€/qm

22.000€ Stellplatz

Ausstattung

Küche mit Siemens/ Blanco Top-Geräten

Kühlschrank mit Gefrierfach, moderner Ofen,

Induktionskochfeld, Spüler

Bad + Kammer mit WA-Anschluß

DT mit Wasser + Stromanschluss

Massivparkett Buche

Videosprechanlage

Gemeinschaftsgarten + Spielplatz

Fahrradkeller

Wasch-/Trockenraum mit Münzgeräten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

gute Wohngegend

nahe dem idyllischen Isarhochufer gelegen!

Gierlinger Park

Freibad Maria Einsiedl

Flaucher

Hinterbrühler Park und See

Tierpark Hellabrunn

Jogging- und Gassistrecken

Mountainbiketrails

Golfplatz

SUP, Kanu, Kajak

Klettern, Bouldern

...alles in kurzer Reichweite/

zu Fuß erreichbar

Einkaufen, Apotheke, Versorgung,

Gastro diverse Nationalitäten,

Biergarten

...zu Fuß erreichbar

ÖPNV:

U-Bahn U3 8 Gehminuten,

von dort aus 10 Min. zum Marienplatz.

Zusätzlich S-Bahn Siemenswerke mit S 7, 20, 27,

diverse Buslinien.

Mit dem Auto:

3 Min. zum Mittleren Ring

7 Min. zur AB nach GAP

22 Min. STA-See

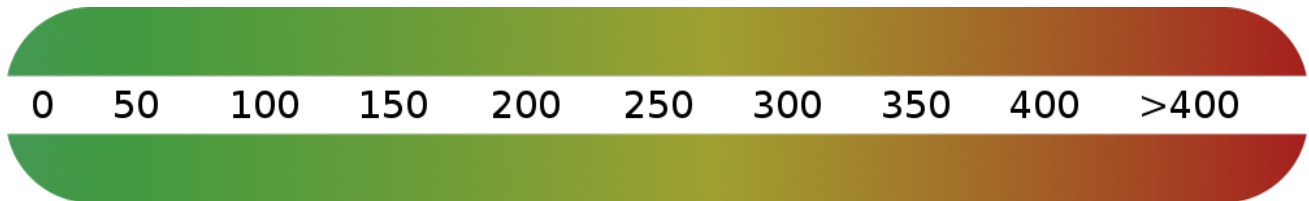
9 Min. auf die AB Ri. Salzburg

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	77,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Blick Südwest



Exposé - Galerie



Blick Nord-Ost



Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

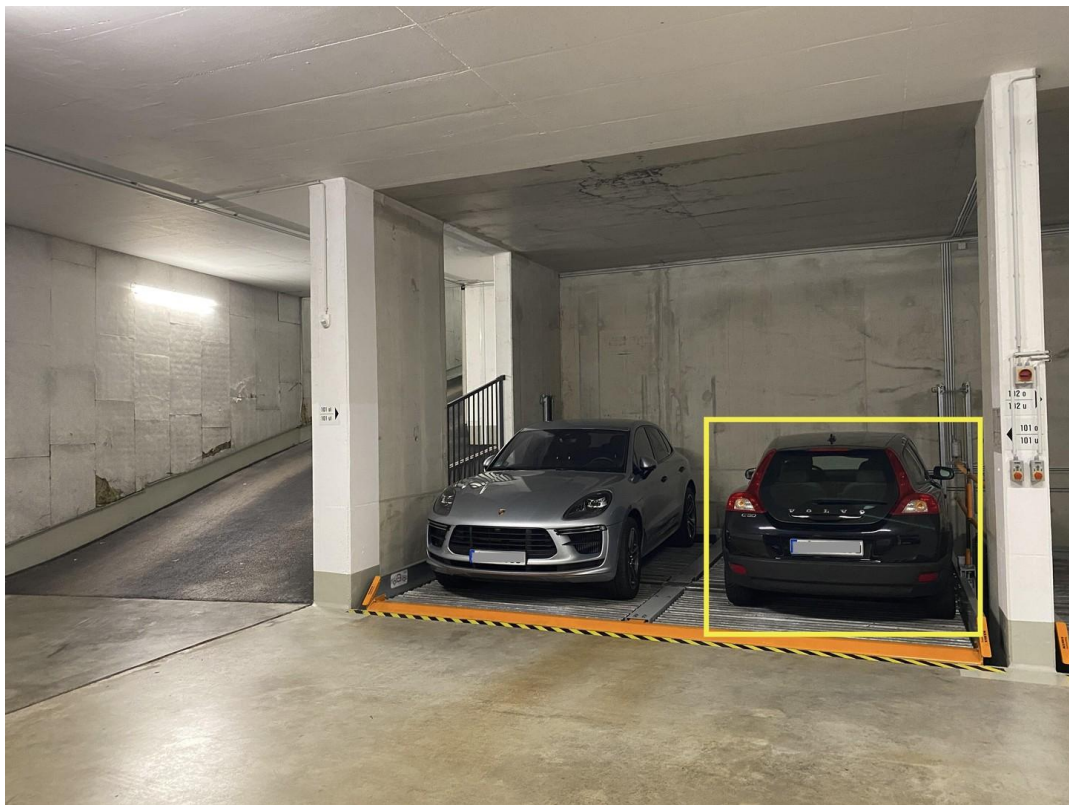


Gefrierfach, Spüler, Induktion

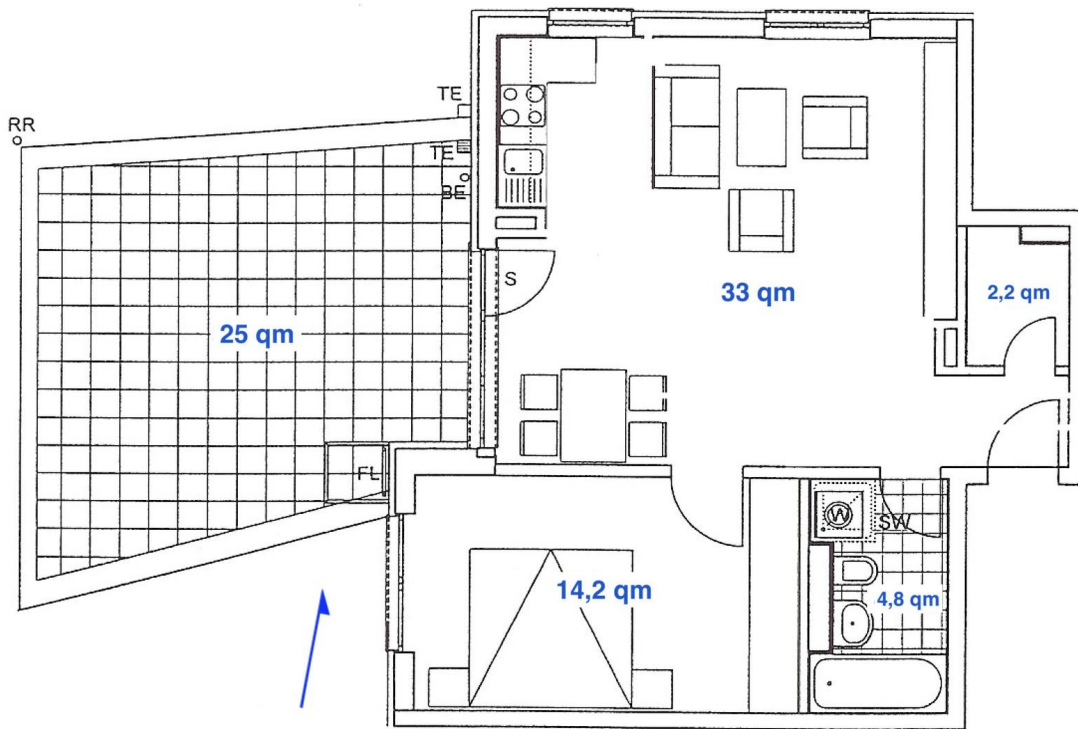
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



BRUNATA
METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

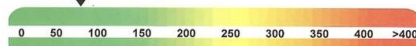
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 165703)

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
77 kWh/(m²a)



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		Kennwert	
	von	bis				Heizung	Warmwasser		
Gas	01.01.2006	31.12.2006	271.487,00	81.226,00	0,93270	70	32	70	
Gas	01.01.2005	31.12.2005	312.827,00	80.367,00	0,87530	80	32	80	
Gas	01.01.2004	31.12.2004	272.517,00	53.697,00	0,93870	81	21	81	
Durchschnitt									77

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus
EPH Mehrfamilienhaus
EPH Einfamilienhaus
Dachgeschoss
Hybridheizung
MW Heizkörperheizung
MW Heizkörperheizung mit
elektrischer Zusatzheizung
EH Heizkörperheizung
EH Heizkörperheizung mit
elektrischer Zusatzheizung

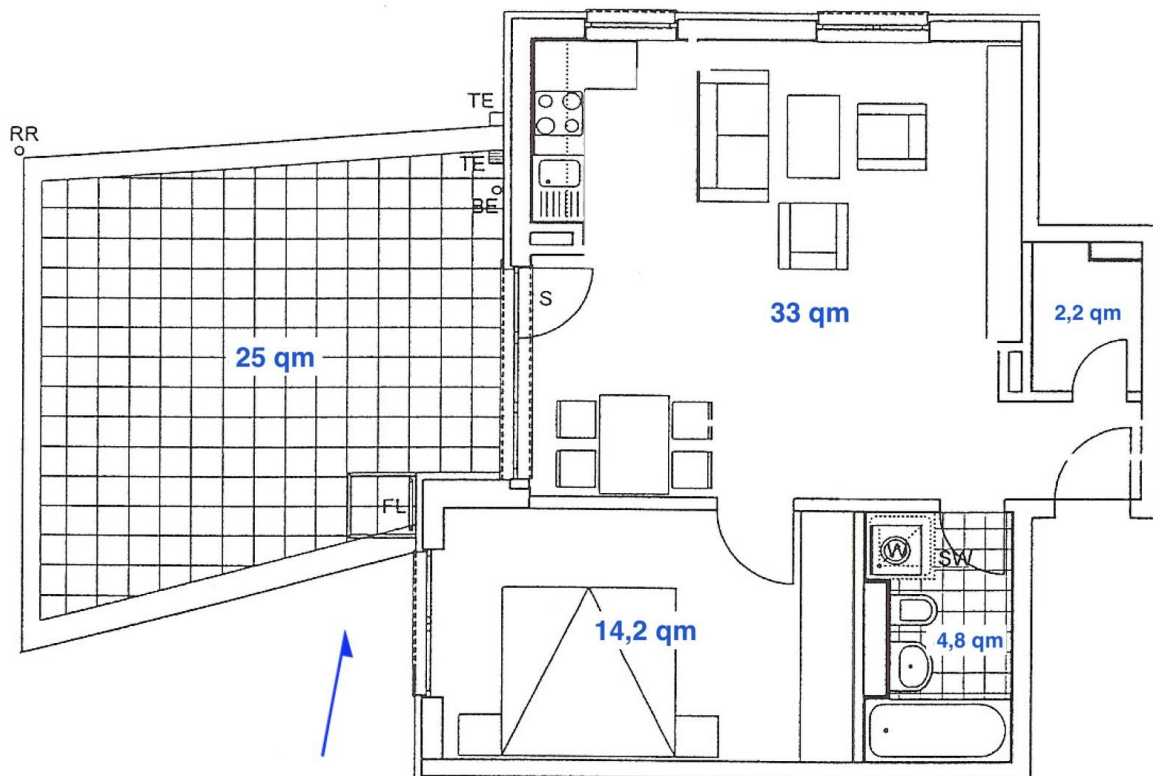
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitstellung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EPH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

