

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### 2-Zimmer Dachgeschosswohnung in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-310934**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Stoll

81245 München  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1986                 | Übernahme         | sofort         |
| Etagen                | 3                    | Zustand           | modernisiert   |
| Zimmer                | 2,00                 | Schlafzimmer      | 1              |
| Wohnfläche            | 48,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage             | 3. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €             | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 381 €                | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und freundliche Eigentumswohnung ist Teil einer gepflegten Wohnanlage, welche Mitte der 1980er in solider Bauweise errichtet wurde. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 15 Parteien.

Die Anlage befindet sich heute aufgrund einer zuverlässigen Hausverwaltung in einem guten und gepflegten Zustand.

Der mit verkaufte Tiefgaragen-Einzelstellplatz ist bequem über das Treppenhaus erreichbar. Zudem befindet sich im Untergeschoss ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Alle Zimmer sind sehr gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für bis zu 2 Personen. Der kleine Wintergarten rundet das Ambiente ab und bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Platz zum entspannen.

Durch den außergewöhnlichen Schnitt mit dem Wintergarten ist die Wohnung ein besonderes und einzigartiges Fundstück.

Dieses Jahr wurde die Wohnung privat mit jeweils einem Dachfenster in der Küche und im Schlafzimmer ausgebaut. Ebenfalls wurden die Fenster im Wintergarten inkl. der kompletten Dachgaube erneuert.

Die Wohnung ist somit im top Zustand und es stehen keine weiteren Renovierung Arbeiten an.

Die Nebenkosten sind inkl. Heizkosten, Warmwasser, Instandhaltung Garage und Rücklagenzuführung. Der monatliche Anteil für Rücklagen beträgt ca. 85 €.

Die Raumaufteilung ist ca. wie folgt

- 21,15 qm Wohnzimmer
- 13,24 qm Schlafzimmer
- 4,01 qm Wintergarten
- 2,85 qm Küche
- 3,41 qm Bad
- 3,13 qm Flur / Eingangsbereich
- 5 qm Kellerabteil

## Ausstattung

- Echtholz-Eichenparkett
- Küche und Badezimmer gefliest
- Praktische Grundrissgestaltung
- Neue Dachgaube inkl. Fenster - 2024
- Dachflächenfenster neu - 2024, inkl. elektrischen Rollläden
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit Marken-Geräten
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum mit Münzmaschinen
- Fahrradkeller
- Abschließbares Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell mit einem unbefristeten Mietvertrag möbliert vermietet. Daher eignet sich die Wohnung sehr gut als Kapitalanlage.

Zur Eigennutzung muss wenn nach Kaufübernahme den Mietern gekündigt werden.

Das Mietverhältnis besteht ca. seit 1 Jahr.

## Lage

Aubing ist der westlichste Stadtteil der Landeshauptstadt München und erfreut sich in den letzten Jahren zunehmender Beliebtheit. Er zeichnet sich besonders durch die schönen Grünflächen sowie dem angenehmen Wohnumfeld aus.

Die Verkehrsanbindung kann als optimal bezeichnet werden. Die S-Bahnstation Aubing (S4 / S20) erreichen Sie zu Fuß in rund 10 Minuten oder bequem mit dem Bus. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt. Die S-Bahnlinie S3 ist mit dem Bus in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Der schnelle Anschluss an den Autobahnring A99 sowie die Autobahn A8 runden das positive Bild dieser Lage ab.

Parkplätze sind ausreichend im Wohngebiet vorhanden.

Zu Fuß erreichen Sie Bäckereien, Ärzte, Restaurants, Supermärkte und ein Café. Außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, ein Fitnessstudio, einen Physiotherapeuten und eine Postannahmestelle.

Der Langwiederer See sowie die Pasing Arcaden sind jeweils mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 110,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer vor Fenstereinbau

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer vor Fenstereinbau



Neues Fenster Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



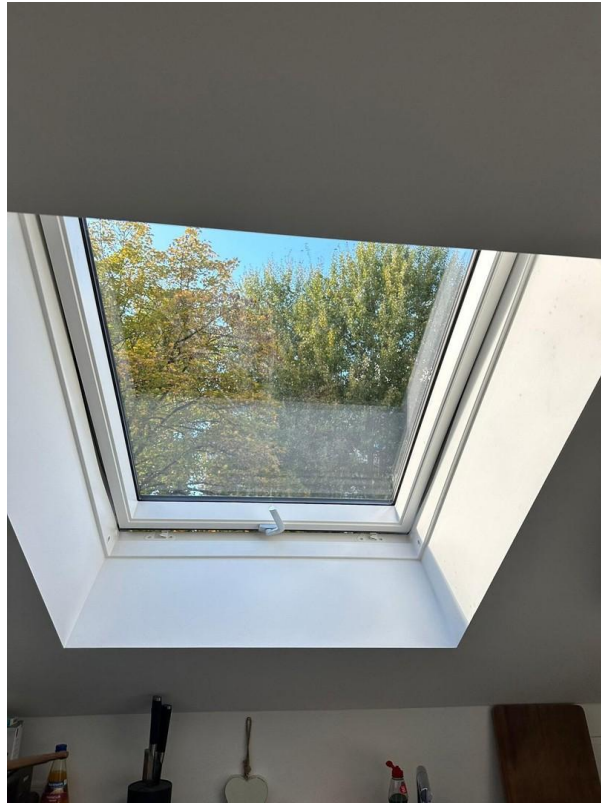
Einbauschrankschrank Schlafzimmer



Küche, vor Fenstereinbau



# Exposé - Galerie



Neues Fenster Küche

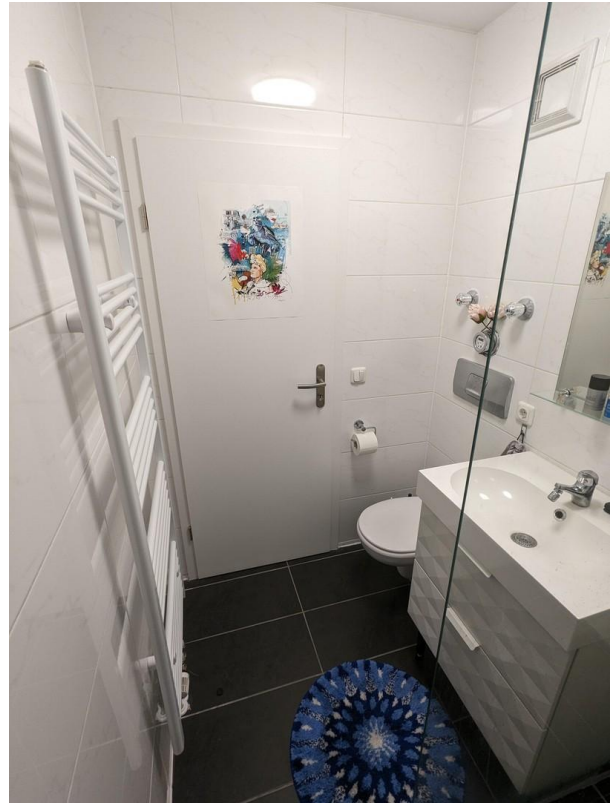


Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Flur, Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Garderobe



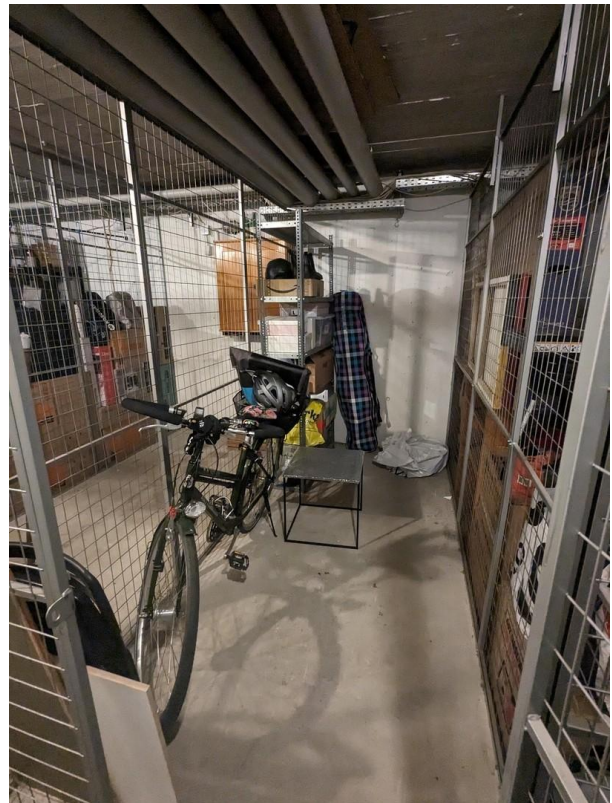
Neue Dachgaube



# Exposé - Galerie



Hausflur



Kellerabteil



# Exposé - Grundrisse

