

# Exposé

## Terrassenwohnung in München

### Tolle 2-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-311251

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **626.000 €**

Ansprechpartner:  
Schneider Christiane

80686 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,47 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und ansprechende Wohnung, präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand mit traumhaften Ausblicken. Die Wohnung ist gut aufgeteilt und bietet viel Raum zur persönlichen Entfaltung und individuellen Einrichtung.

Die wunderschöne, ca. 37 qm große Dachterrasse in West-Nord-Ausrichtung ist das Highlight der Wohnung. Sie ist nach Südwesten (freier Blick und je nach Wetterlage mit Bergblick) und Norden (Blick Olympiapark und Frauentürme) ausgerichtet. Sie lädt zu angenehmen Abendstunden mit Sonnenuntergang ein.

Die Diele besitzt einen schönen, großzügigen Einbauschränk und bietet Ihnen Zugang zu allen Räumen. Im Wohn- und Schlafzimmer wurde ein hochwertiger Vollholzparkettboden verlegt. Der Flur, die Küche und das Bad sind gefliest.

Die Einbauküche ist neuwertig mit Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschränk.

Das Bad mit Dusche hat noch einen Waschmaschinenplatz.

Im Schlafzimmer, hinter der Tür, ist Raum für einen 3-Meter-Schränk.

Alle Fenster wurden 2016 vergrößert und mit 3-Scheiben-Isolierglas erneuert und verfügen über manuelle Rollläden.

Durch die großzügigen Fensterfronten im 7. Stock, mit freier Sicht, werden die Wohnräume mit Licht durchflutet.

Der Zugang zu der Terrasse ist vom Wohn- und Schlafzimmer möglich. Zwei Markisen bieten einen guten Sonnenschutz.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil. Es stehen den Bewohnern Gemeinschaftsräume, wie Fahrradkeller und Trockenkeller zur Verfügung.

Ein Lift in den 7. Stock ist selbstverständlich vorhanden.

Das Gemeinschaftseigentum (Baujahr 1972) ist in einem guten Zustand und wurde laufend instand gehalten (Nachweise belegbar!)

Energieausweis liegt vor.

Im Gemeinschaftseigentum findet man begrünte Innenhöfe und einen großen Park nebenan.

Der TG-Stellplatz ist mit € 30.000,-mitzuerwerben.

Die Wohnung ist bezugsfertig und der Kauf provisionsfrei.

Makleranfragen unerwünscht!

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet werden!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Laim hat viele Gesichter

Das lebhaftes Treiben an der Landsberger Straße, die historische Prägung als früheres Eisenbahnviertel, idyllische Einfamilienhäuser im Schlosspark Laim oder das Kulturzentrum

rund um den Laimer Anger - der wichtigste Ort für kulturelle und gesellige Veranstaltungen. Der Adventsmarkt, das Maibaumfest oder das Faschingstreiben, um nur einige zu nennen, finden hier statt. Die wohl bekannteste Sehenswürdigkeit Laims ist das Laimer Schlössl, das dem bedeutenden Münchner Architekten Theodor Fischer früher als Wohnhaus diente.

Insgesamt ist Laim umringt von den schnell zu erreichenden Grünoasen: dem Nymphenburger Schlosspark, dem Hirschgarten und dem Westpark.

Laim verfügt über eine gute Infrastruktur

In näherer Umgebung finden Sie mehrere Supermärkte, Bioläden, Bäckereien, Cafès, Restaurants, Volkshochschule, Gemeindebücherei, mehrere niedergelassene Ärzte und Zahnärzte, uvm.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent.

In Laufnähe sind mehrere Buslinien vorhanden.

3 Gehminuten zur U-Bahn-Haltestelle - U5 Friedenheimer Straße,

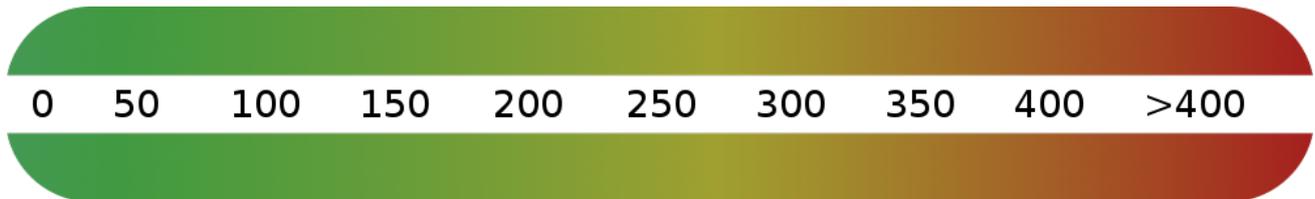
10 Geh-Minuten zur S-Bahn-Haltestelle Laim, sowie Autobahnschluss in alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Westseite unbepflanzt

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Norden



Nordseite



Blick Nord-Osten-Innenstadt

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Küche



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad



# Exposé - Galerie



Holzschrank Diele



Diele mit Blick- Schlafzimmer

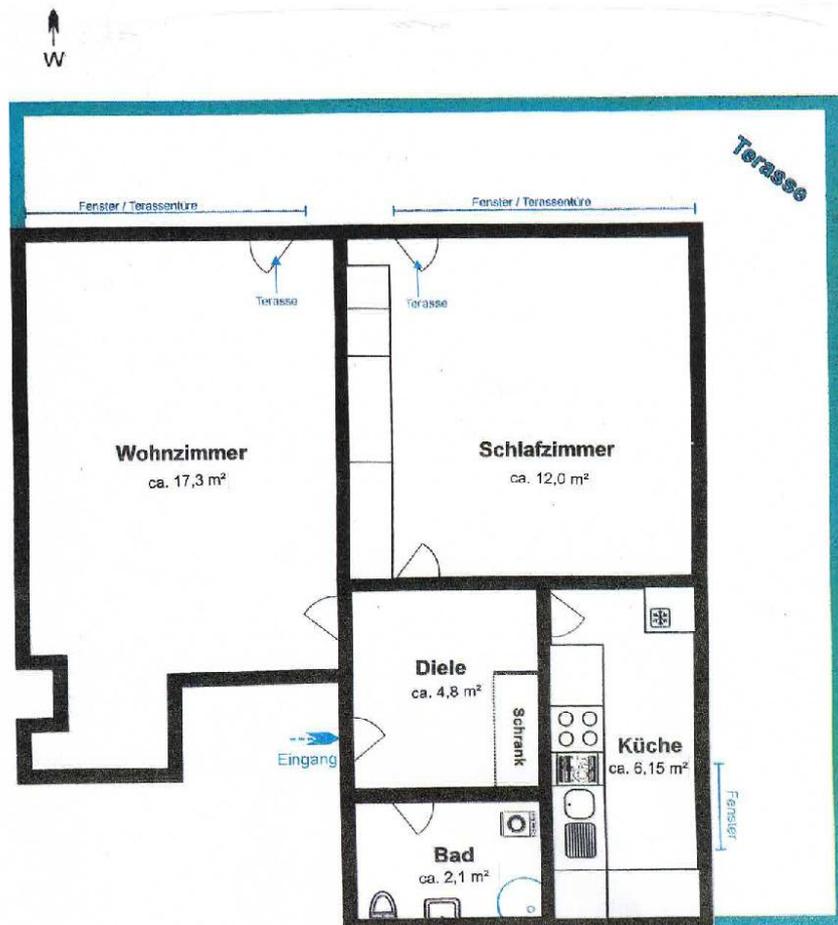
# Exposé - Galerie



Diele Blick Küche

# Exposé - Grundrisse

## Wohnungsplan Hogenbergstraße 2 Zimmer, ca. 60 qm - Dachterrasse - 7. Stock



Zeichnung nicht im Maßstab!

### Ausstattung

Moderne Einbauküche  
Einbauschränk: Diele  
Bodenbelag: hochwertiges Vollholz, Fliesen  
Markisen  
Fenster mit 3-Scheiben-Isolierglas  
Jalousien  
gut geschnittener Grundriss  
umlaufende Terasse

### Energie

Energieausweis: gültig bis 13.02.2028  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieträger: Öl / Fernwärme geplant

Aufzug  
Kellerabteil  
Tiefgaragenstellplatz: Kaufpreis Euro 30.000,-