

# Exposé

## Wohnung in München

**Ruhige 2 Zimmer Wohnung Provisionsfrei zum  
Selbstbezug oder als Renditekracher mit 4%**



Objekt-Nr. **OM-312120**

**Wohnung**

Verkauf: **579.000 €**

Athenerstraße 42  
81545 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	359 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Sanierte 2 Zimmer Wohnung mit tollen Ausblick befindet sich unmittelbar am Perlacher Forst in einem im Jahr 1972 erbauten kleinen Mehrfamilienhaus mit 9 Einheiten in absoluter ruhiger Lage. Die Wohnung ist aktuell Leerstehend und somit zum Selbstbezug sofort geeignet, auf Wunsch wäre auch eine Vermietung möglich mit 4% Rendite für Kapitalanlager.

Das Dach wird 2025 Saniert die Kosten hierfür werden vom Verkäufer getragen!

Details:

- Idealer Grundriss
- Deckenhöhe 2,45m
- Ruhige Lage
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Großer Flur mit Nische für eine Garderobe
- Großer Balkon in Süd-Ost Ausrichtung mit toller Aussicht und Unverbaubar
- Schlafzimmer Ost Ausrichtung
- großer Gemeinschaftsgarten
- Neue 3fach Verglaste Fenster
- Neue Rollläden bei allen Fenstern
- Neue Elektroverteilung in der Wohnung
- Fußboden Eiche Landhausdiele
- Terrassenfliese in Betonoptik 60x60 cm
- Neue Vollwertige Einbauküche
- Feinsteinfliesen in Betonoptik 75x75 cm in Bad und Küche
- Badewanne
- Schwarze Armaturen im Badezimmer
- Handtuchheizkörper in Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss in Küche
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex)
- eigenes Kellerabteil

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis:

Dieses Angebot erfolgt sowohl für den Eigentümer als auch für den Interessenten freibleibend.

Erstellt nach bestem Wissen, dies sind reine Vorabinformationen, als Rechtsgrundlage gilt allein der Kaufvertrag.

## **Lage**

Harlaching liegt idyllisch eingebettet zwischen dem Perlacher Forst und Hinterbrühler Park, direkt am Isarhochufer im Süden Münchens. Das Viertel ist geprägt von parkähnlichen Grundstücken mit altem Baumbestand und meist freistehenden Häusern oder

Großzügigen Anwesen. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser stehen aufgrund ihrer eingeschränkten Höhen und Abmessungen in Harmonie zur benachbarten Villenbebauung. Vor den Toren Grünwalds gelegen und in direkter Nachbarschaft zu Großhesselohe, Prinz-Ludwigshöhe und Pullach zählt Harlaching nach wie vor zu den besten und begehrtesten Wohnlagen Münchens. Der Stadtteil ist kaum 5km vom Marienplatz entfernt und bietet Ihnen zudem eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Tramhaltestelle "Authariplatz" (Linie 15/25) erreichen Sie fußläufig innerhalb nur 10 Minuten. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie z.B. Bäckereien, Supermärkte, etc. erreichen Sie innerhalb weniger Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,81 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

