

# Exposé

## Wohnung in München

### Lebensqualität am Nockherberg



Objekt-Nr. **OM-314773**

### Wohnung

Verkauf: **2.780.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Kind

81541 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	10.01.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2023 fertiggestellte 157 m<sup>2</sup> Wohnung im Münchner Stadtteil Obere Au bringt mit vielen Fenstern, Balkon und einer sehr großen Terrasse Lebensqualität in die Mitte Münchens. Die Wohnung ist dem Straßenverkehr abgewandt und mit Bäumen sowie dem Auer Mühlbach von Natur umgeben.

## Ausstattung

Die Wohnung ist in Küche und Bädern hochwertig ausgestattet. Jedes Zimmer hat Parkett-Fußboden und Rollos in den deckenhohen Fenstern eingebaut. Die Wohnung ist automatisch belüftet und mit Fußbodenheizung effizient geheizt. Die sehr große Terrasse kann mit Blumen wie ein Garten bepflanzt werden und erweitert so den Wohnbereich um über 53 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehört ein Keller und Tiefgaragenplatz.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft.

## Lage

Sie suchen eine Wohnung in City-Nähe und hoher Lebensqualität? Mit der Wohnung auf dem Nockherberg bekommen Sie beides! In wenigen Gehminuten oder mit dem Fahrrad sind Sie auf den Frühlingswiesen der Isar, im Deutschen Museum, auf dem Wochenmarkt am Mariahilfplatz oder am Nockherberg mit Park und Biergarten. Der romantische Mühlbach rauscht gleich neben dem Haus.

Infrastruktur (im Umkreis von 1 km): Apotheke, Supermarkt, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel.

Vom Nockherberg kann man die Wahrzeichen Münchens (wie die Frauenkirche) sehen. Der berühmte Paulaner Biergarten ist 5 Gehminuten entfernt. Durch einen kleinen Wald kommt man am rauschenden Mühlbach vorbei zum Mariahilfplatz. Hier findet mehrmals im Jahr die bekannte Auer Dult statt. Von dort sind es weitere 5 Gehminuten zum Deutschen Museum an der Isar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



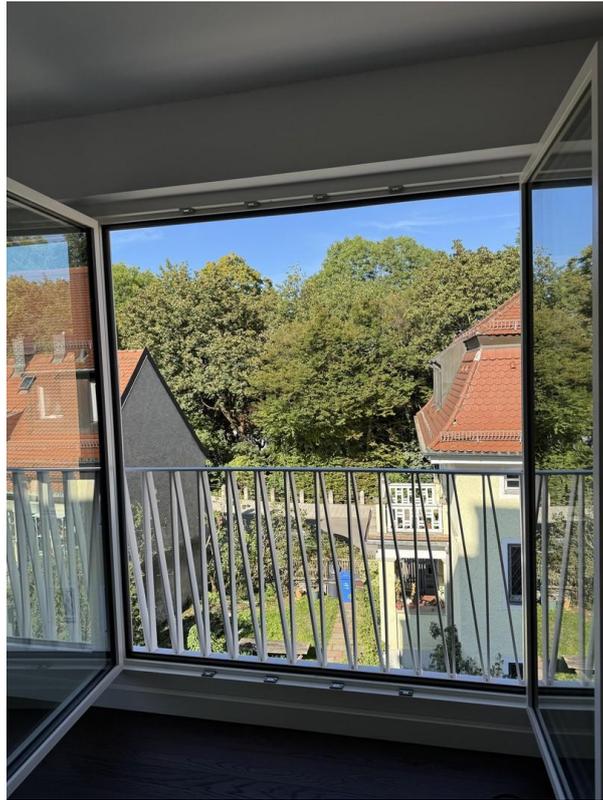
## Exposé - Galerie



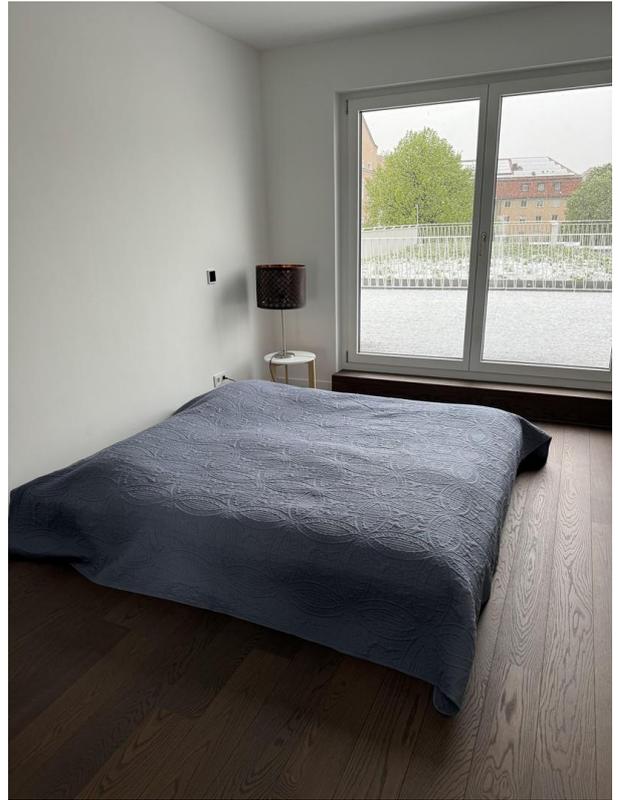
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



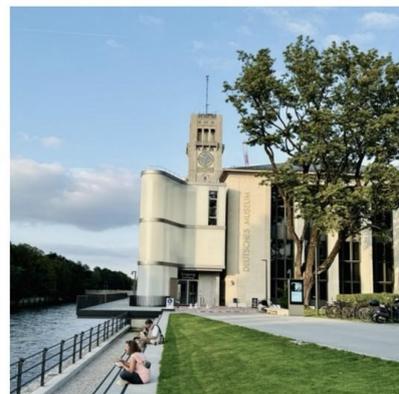
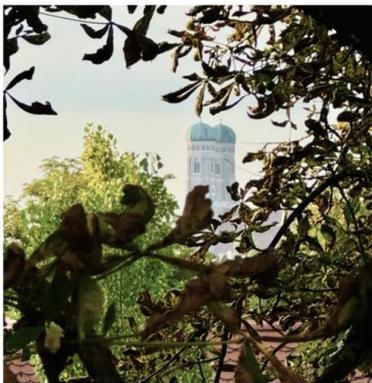
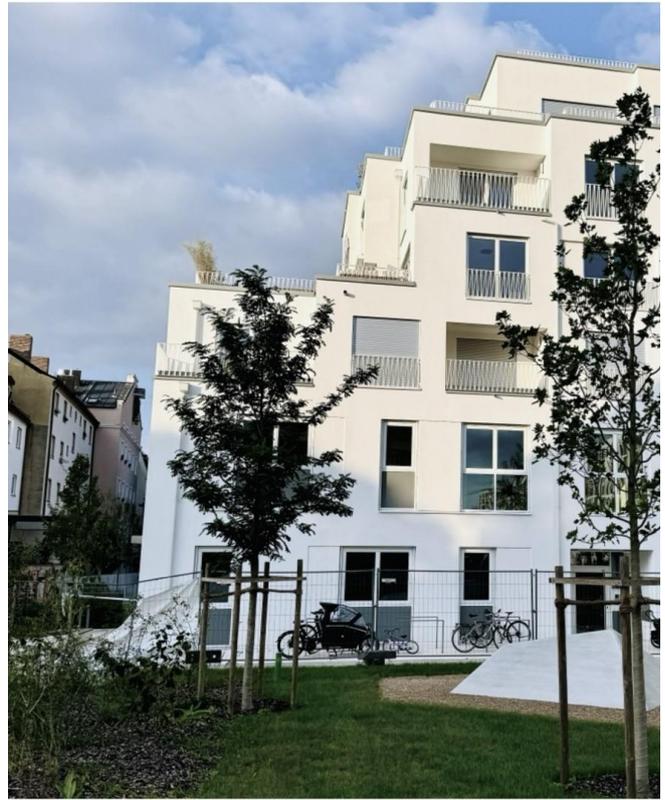
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

4-ZIMMER-WOHNUNG

HAUS 6 | WOHNUNG 84

2. OBERGESCHOSS

