

# Exposé

## Wohnung in München

**Sofort bezugsfrei: Traumhafte Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz - von privat**



Objekt-Nr. OM-326441

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Karwinskistraße 22B  
81247 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### BESONDERE HIGHLIGHTS:

- Großzügiger Wohn- und Schlafbereich
- ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ruhiger Balkon mit guter Aussicht
- Wohnung komplett modernisiert in 2025
- Modernisiertes Bad mit hochwertiger Ausstattung und Regendusche
- Bezugsfrei ab sofort
- Tiefgaragenstellplatz mit elektrischen Zugang

### WICHTIG FÜR KAPITALANLEGER:

Die Wohnung ist als Rendite-/ Kapitalanlage sehr gut geeignet. Die Rendite liegt bei bis zu 5%! Bei der Erstvermietung kann unterstützt werden.

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses besticht durch ihre moderne Ausstattung und einen optimalen Grundriss.

Das Badezimmer wurde ebenfalls komplett modernisiert und lässt keine Wünsche offen. Mit stilvollen Fliesen und einer luxuriösen Regendusche ausgestattet, wird Ihr tägliches Wellness-Erlebnis perfekt abgerundet.

Diese Wohnung ist gleichermaßen ideal für Singles oder Pendler, die Wert auf modernen Komfort und eine gute Raumaufteilung legen.

## Ausstattung

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Moderner Parkettboden in Landhausoptik
- Modernes Badezimmer mit Regendusche

### Elektrik:

- 3-adrig mit FI-Schutzschalter
- Elektrische Sprechanlage
- modernisiert

### Sanitär:

- Zentralheizung
- Stilvolle und hochwertige Armaturen
- Moderne großformatige Fliesen mit 60x60 cm
- Das Bad wurde komplett modernisiert

### Internet & TV:

- Internetanschluss (Kabel & DSL bis zu 1000mBit/s)
- Telefonanschluss

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Provisionsfrei - von privat ohne Makler.

## Lage

Obermenzing ist eine begehrte Wohngegend von München, die durch ihre perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnumfeld und ausgezeichneter Anbindung an die Münchener Innenstadt besticht. Das idyllische Viertel liegt im Westen der Stadt und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten einer grünen, weitläufigen Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Der berühmte Nymphenburger Park, eines der größten und schönsten Landschaftsparks Münchens, befindet sich nur wenige Minuten entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Entspannen in der Natur ein. Zudem sorgt die Umgebung mit zahlreichen Grünflächen und ruhig gelegenen Straßen für eine besonders hohe Lebensqualität und ein angenehmes Wohngefühl.

Die Anbindung an das Münchener Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. In Obermenzing haben Sie sowohl eine S-Bahn-Station als auch eine gute Busverbindung, sodass Sie schnell ins Stadtzentrum gelangen – sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für Freizeitaktivitäten. Auch die nahegelegenen Autobahnen und Umgehungsstraßen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile und des Umlands.

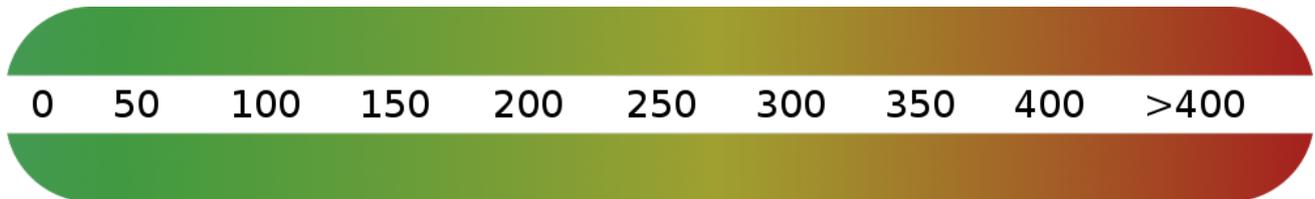
Obermenzing bietet außerdem eine hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte, decken den täglichen Bedarf ab. Darüber hinaus finden sich hier verschiedene Restaurants, Cafés und Gasthäuser, die zum Verweilen einladen. Das Viertel ist zudem für seine hohe Bildungsqualität bekannt, mit zahlreichen Schulen und Kindergärten, was es besonders attraktiv für Familien macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie

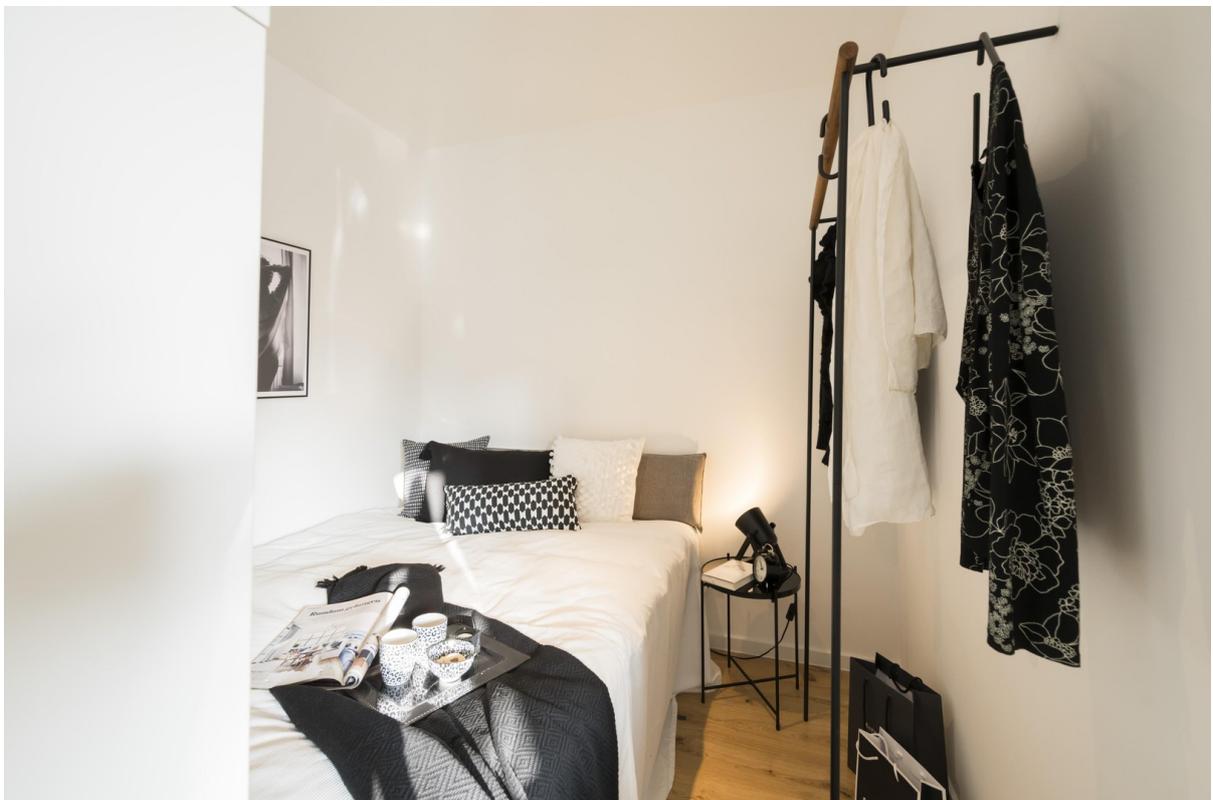


Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Abstellbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



WC



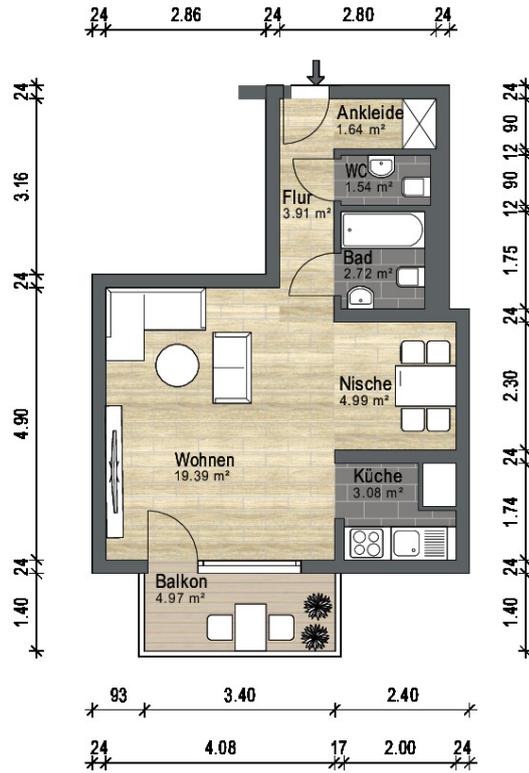
Balkon



Eingangsbereich Haus

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude		ETW		
Ort/Strasse		81247 München, Karwinskistraße 22B		
Planinhalt		1.Obergeschoss mitte		
Maßstab	1:100	Datum	06.01.2025	
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1	