

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

**Stilvoll sanierte Dachgeschoss-Wohnung mit Blick über die Stadt in der Feldmüllersiedlung!**



Objekt-Nr. **OM-327747**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **915.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Pisi  
Mobil: 0157 50108122

Untere Grasstr. 36  
81541 München  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1971                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche    | 92,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger | Gas                  | Etage        | 4. OG               |
| Hausgeld mtl. | 450 €                | Heizung      | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene, großzügige 3-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses im schönen Obergiesing - im Ensemble der Feldmüllersiedlung!

Zur Wohnung gelangen Sie über das gepflegte Treppenhaus oder bequem über den vorhandenen Lift.

Die Wohnung wurde vollständig saniert:

- vollständige Erneuerung der Elektroinstallation
- neue Leitungen sowie Sanitärausstattung inkl. Einbau einer großen Raindance-Dusche im Badezimmer
- Einbau einer elektrischen Fußbodenheizung im Badezimmer
- neue 3-fach verglaste Fensterfront zur großen Dachterrasse
- neue Bodenbeläge in der gesamten Wohnung (hochwertige Landhausdielen mit überbreite in edlem Eichenparkett)
- neue großformatige Fliesen im Badezimmer
- abgehängte Decken mit Spots im Badezimmer, Küche und Flur
- Dachterrasse und Balkon mit neuem Bangkiraiboden
- neue Türblätter inkl. Zargen
- neue plane Heizkörper in der Wohnung
- Einbau elektrischer Rollläden

Mit dem Betreten der Wohnung gelangen Sie in offen gestalteten Flur der Wohnung. Hier haben Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank.

Rechter Hand finden Sie das Kinderzimmer/Home-Office vor, welches einen zusätzlichen Balkon hat.

Die neu verlegten Landhausdielen mit hochwertiger Sortierung wurden neben dem Flur und den Wohn- und Schlafzimmern zudem in die vom Flur offen gestaltete Küche verlegt, um ein stimmiges und hochwertiges Gesamtbild in der Wohnung zu erzeugen.

Das Badezimmer wurde stillvoll neu designed und überzeugt bereits auf den ersten Blick. Ein beleuchteter Spiegel wird noch montiert.

Die großzügige Raindance-Dusche schafft weiteren Komfort.

Auf dem Weg in das Wohnzimmer finden Sie noch das Schlafzimmer vor. Das Wohnzimmer selbst überzeugt neben seiner Größe vor allem mit den großen neuen Fensterflächen mit Blick auf die Terrasse. Von dieser haben Sie einen unglaublich schönen Blick über den beliebten Münchener Stadtteil und vor allem auf die Heilig Kreuz Kirche.

Von privat an privat - keine Provision

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl

## Sonstiges

Besichtigungen können gerne auch abends oder am Wochenende vereinbart werden.

Makleranfragen sind unerwünscht!

## Lage

Das Objekt liegt im Münchner Stadtteil Obergiesing, einer der älteren und charmanten Viertel mit vielen Altbauwohnungen und einer angenehmen Mischung aus urbanem und ruhigem Flair.

Öffentlicher Verkehr: Die U-Bahnlinien U2 und U7 (Haltestelle Silberhornstraße) sowie diverse Bus- und Tramlinien bieten exzellente Verkehrsanbindungen. Der Hauptbahnhof ist beispielsweise über die U2 in 14 Min erreichbar.

Autobahnanbindung: Mit dem Auto sind sie in weniger als 10 Minuten auf der A995.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Umgebung finden sich zahlreiche Supermärkte, kleinere Läden und Bäckereien. Auch der beliebte Tegernseer Platz mit weiteren Geschäften und gastronomischen Angeboten ist nur 150 m entfernt.

Grünflächen: Der Rosengarten und die nahegelegenen Isarauen bieten Erholungsmöglichkeiten und Raum für Outdoor-Aktivitäten.

Obergiesing kombiniert den Charme eines traditionellen Münchner Stadtteils mit einer stetigen Entwicklung zu einem modernen Wohnviertel. Die Nähe zur Innenstadt macht es attraktiv für Berufspendler und Familien.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 168,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Visualisierung Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Aussicht



Umgebung

# Exposé - Galerie



Ansicht



Visualisierung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Visualisierung Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

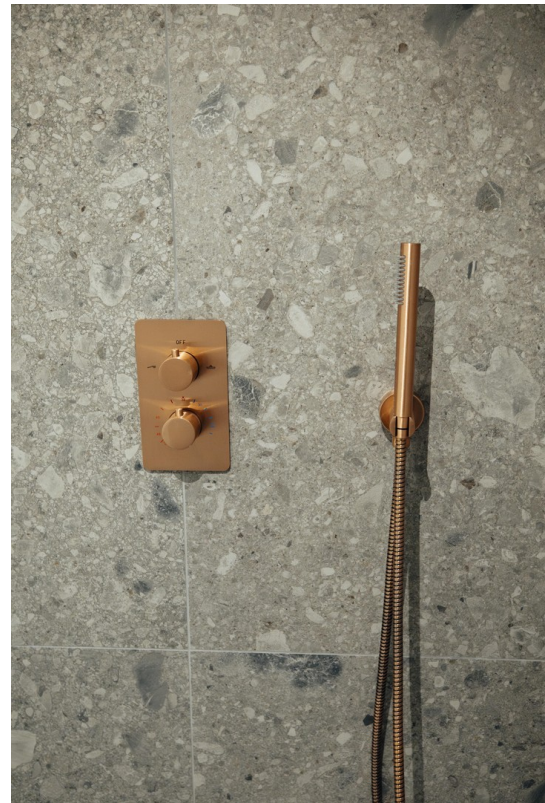
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Detail



Detail

# Exposé - Galerie



Detail

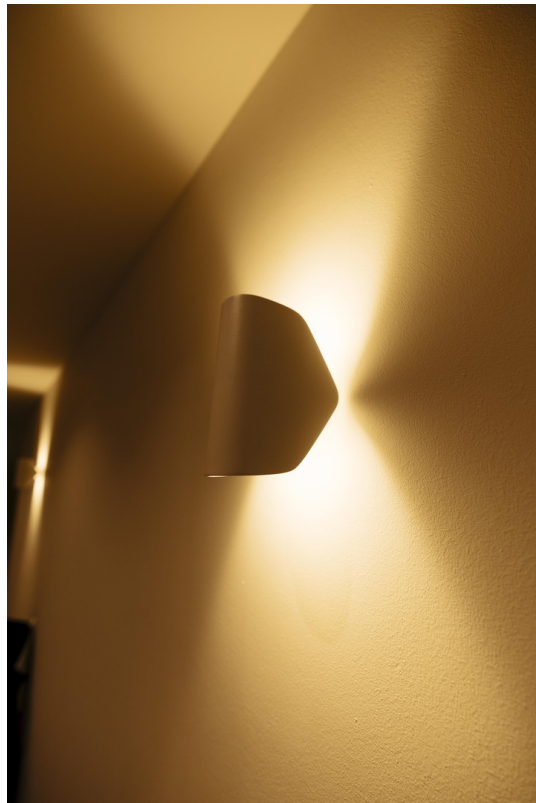


Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Detail

# Exposé - Galerie



Detail

# Exposé - Grundrisse



Grundriss