

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Exklusive, neuwertige 3- Zimmer-Wohnung mit Garten und Einbauküche



Objekt-Nr. **OM-326194**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **735.000 €**

Mobil: 0151 65680167

81249 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,27 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	90,32 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten bietet ein stilvolles Wohnambiente und eine hochwertige Ausstattung. Sie verfügt über drei geräumige Zimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein separates Bad im Schlafzimmer.

Der großzügig gestaltete Wohnbereich wird durch den Garten ergänzt, der eine private Rückzugsmöglichkeit im Freien bietet. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die voll ausgestattete, hochwertige Einbauküche. Ihr Fahrzeug ist sicher in der verschlossenen Tiefgarage untergebracht.

Die Immobilie punktet zudem durch ihre hervorragende Lage: Einkaufsmöglichkeiten und die S-Bahn-Station Neuaubing sind bequem fußläufig erreichbar. Besichtigungstermine können flexibel vereinbart werden.

Der Verkaufspreis beträgt 735.000 €, zzgl. 30.000 € für den Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie liegt in einer lebhaften Gegend im Westen Münchens. In direkter Nähe befinden sich die Buslinien 267, N80 und N81. Die S-Bahn-Linie S8 sorgt für eine komfortable Anbindung an Ziele außerhalb der Region. Das Stadtzentrum erreichen Sie in etwa 15 Minuten. Zahlreiche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung mehrere Grünflächen, Parks, Fitnessstudios, zwei Postfilialen, zwei Apotheken sowie ein Geschäft für Haustierbedarf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Innenhof mit Spielplatz

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Masterbad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse

Wohnung 4.0.1 (Haus 4 / Erdgeschoss)

P 2281 B-Plan 1998b WA4 - "Gleisharfe"

3-Zimmer-Wohnung

Neubau einer Wohnanlage in München mit 141 Wohnungen und Tiefgarage

M1:100



AB	Ablage	NÜ	Notüberlauf für Balkon- od. Dachfläche
ABST	Abstellfläche	RR	Regenfallrohr
AD	Deckenabhängung, Absenkung oder Verkofferung	S	Stufe
BE	Balkon-/ Terrassen-/ Dachentwässerung	SG	Spritzschutzelement Glas
BGL	bodengleiche Dusche	SI	Sichtschiebewand
FD	Flachdachfenster, nicht offenbar	SP	Speier für NÜ Balkon/ Loggia
ER	Entwässerungsrinne	SZ	Schiebetür
FU	Fugen auf Balkonplatten	ST	Sauberlaufzone
HZ-EL	Unterverteilung Heizung- / Elektro	U	Stütze
KL	Küchenlüfter (ca. 32cm unter UK Decke)	U	Umwehrung/ Geländer/ Brüstung
LI	Lüftungseinrichtung im Umgriff des Fensters	<VDI	Abstand nach VDI 6000 ist unterschritten
LS	Licht- bzw. Lüftungsschacht	WK-U	Vorderkante Überdeckung (Projektion)
MB-GL	massiver Brüstungssockel unten, oben Glas (segmentiert, nicht gebogen)	W	Waschmaschinenanschluss
NA	Notausgang (direkter 2. Rettungsweg)	Wfl	Wohnfläche
		Wfl	Nicht-tragende Wand
		Wfl	tragende Wand
		Wfl	mögl. Küchenoberschranke

Teil der Leistung sind Installationsgegenstände in Bad und WC, ausgenommen sind Sonderwünsche (SW) sowie alle Möblierungsvorschläge.
Aufgrund technischer Belange können sich Lage und Anzahl von RR, BE, NÜ, ER, SP, FU in Balkonplatten (KL) und LS - ändern Lüfter in Bädern sowie Überstromöffnungen in Türen sind nicht dargestellt.
Wohnflächen sind in Quadratmeter (m²) angegeben.
Loggien sind stets überdeckt.
Balkone sind übereinander liegend und hierdurch überdeckt.

28.11.2019

Grundriss