

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Moderne großzügige 4,5 Zimmer Wohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-327138**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **1.049.000 €**

Aubing-Ost-Str. 64  
81245 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	37.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	650 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Endlich Platz für die ganze Familie

Die neuwertige Wohnung (Baujahr 2019) ist perfekt aufgeteilt und bietet mit einer Wohnfläche von rd. 103qm (Wohn-/ Nutzfläche 124qm) viel Platz zum Wohlfühlen.

Mittelpunkt ist der großzügige Wohn-/ Essbereich mit rd. 33qm und offener, moderner Küche. Von hier haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse mit Südwestausrichtung an welche sich der schöne, eingewachsene Garten anschließt. Eine elektrische Markise sorgt für den notwendigen Schatten im Sommer. Die hochwertige Kücheneinrichtung mit Miele Markengeräten wurde nach Maß angefertigt und ist intelligent im Wohnraum integriert. Ein großzügiger Eingangsbereich hat Platz für die Garderobe.

Das Elternschlafzimmer mit en Suite Badezimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet ausreichend Stellfläche. Die beiden Kinderzimmer lassen sich gut einrichten und bieten viel Platz zum Spielen. Geschmackvoll in hellem Naturstein gehalten präsentieren sich die Bäder, eins mit Fenster, das andere mit Badewanne, bodengleichen Regenschauer Duschen, Waschbecken und WC.

Im Untergeschoss gibt es einen großen mit Fußbodenheizung ausgestatteten Hobbyraum, der aktuell auch als Kinderzimmer genutzt wird. Darüberhinaus gibt es angrenzend noch einen weiteren Abstellraum.

Besonders hervorzuheben sind noch die ausgelagerten Hauswirtschaftsräume wie ein separates Kellerabteil, ein Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss, ein Fahrradabstellraum auf EG Ebene, sowie ein Kinderwagenabstellraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox komplettiert das Angebot:

Kaufpreis Wohnung 1.049.000 € +

Kaufpreis TG Stellplatz inkl. Wallbox 37.500 €

## Ausstattung

KfW55 Effizienzhaus, EnEV 2019

Holzpellelets Heizung zur Beheizung und Warmwasserversorgung

Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung in den Schlafräumen

Die solide Ziegelbauweise sorgt für niedrige Energiekosten - die Liebe zu den Ausstattungsdetails für den Wohlfühlcharakter

- Repräsentative Aufteilung
- zwei Südwestterrassen
- eingewachsener Privatgarten 115qm mit Biohort Gartenhaus
- bodentiefe Fenster, Dreifachverglasung
- versiegeltes Eichenparkett
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- großformatige Fliesen und bodengleiche Duschen mit Glasduschwänden
- en Suite Bad im Schlafzimmer
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Rollläden an allen Fenstern
- stufenloser Zugang von EG und TG in die Wohnung

Die maßangefertigte Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Wohnung wird aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt und steht nach Absprache zum Einzug bereit.

## Lage

City-Nähe ohne City-Trubel

Der Stadtteil Aubing gehört zu den ruhigen, ländlichen Wohngebieten im Münchner Westen und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Der schnell fortschreitende infrastrukturelle Ausbau in den letzten Jahren macht Wohneigentum hier wirtschaftlich besonders attraktiv.

Die moderne Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen finden sich in der Nähe. Zur S-Bahn Station „Leienfelsstraße“ (S4) sind es zu Fuß ca. 3 Minuten, von wo aus Sie bequem in die City starten können. Darüber hinaus ist die Haltestelle der Buslinie 157 (Richtung Pasing oder Freiam) ca. 50m entfernt.

Der Langwieder See und der Lußsee im benachbarten Langwied sind zwei der schönsten Badeseen im Münchner Stadtgebiet und für ihr sehr sauberes Wasser bekannt. Die nahe gelegene Aubinger Lohe eignet sich für ausgedehnte Spaziergänge.

Über die 2km entfernte A99 und A96 haben Sie eine sehr gute Anbindung an sämtliche Autobahnen rund um München. Pilsensee, Wörthsee und Ammersee sind so beispielsweise für einen Tagesausflug schnell zu erreichen. Etwa 40 Minuten sind es mit dem Auto zum Münchner Flughafen und von dort nur ein paar Flugstunden in die Welt! Und wer die Bahn bevorzugt, kann vom nahen Pasing aus mit dem ICE seine Reise antreten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Garten mit großer Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit kleiner Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Vorderseite Haus



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Duschbad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich mit Küche

# Exposé - Galerie



En Suite Wannenbad



En Suite Wannenbad

# Exposé - Galerie



En Suite Wannenbad



En Suite Wannenbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit en Suite Bad

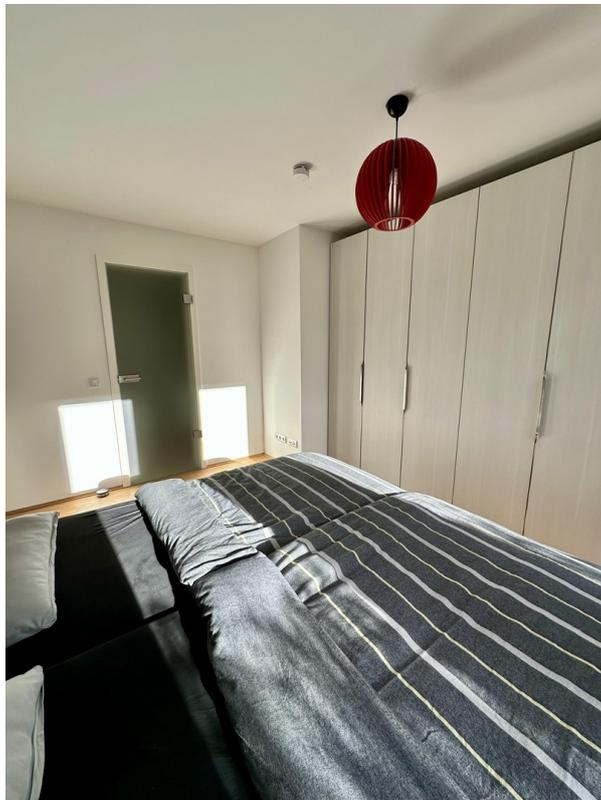


Schlafzimmer mit en Suite Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit en Suite Bad



Schlafzimmer mit en Suite Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Terrassenzugang



Zimmer mit Terrassenzugang

# Exposé - Galerie



weiteres Zimmer



weiteres Zimmer

# Exposé - Galerie



Treppenabgang ins UG



Eingangsbereich/ Flur UG

# Exposé - Galerie

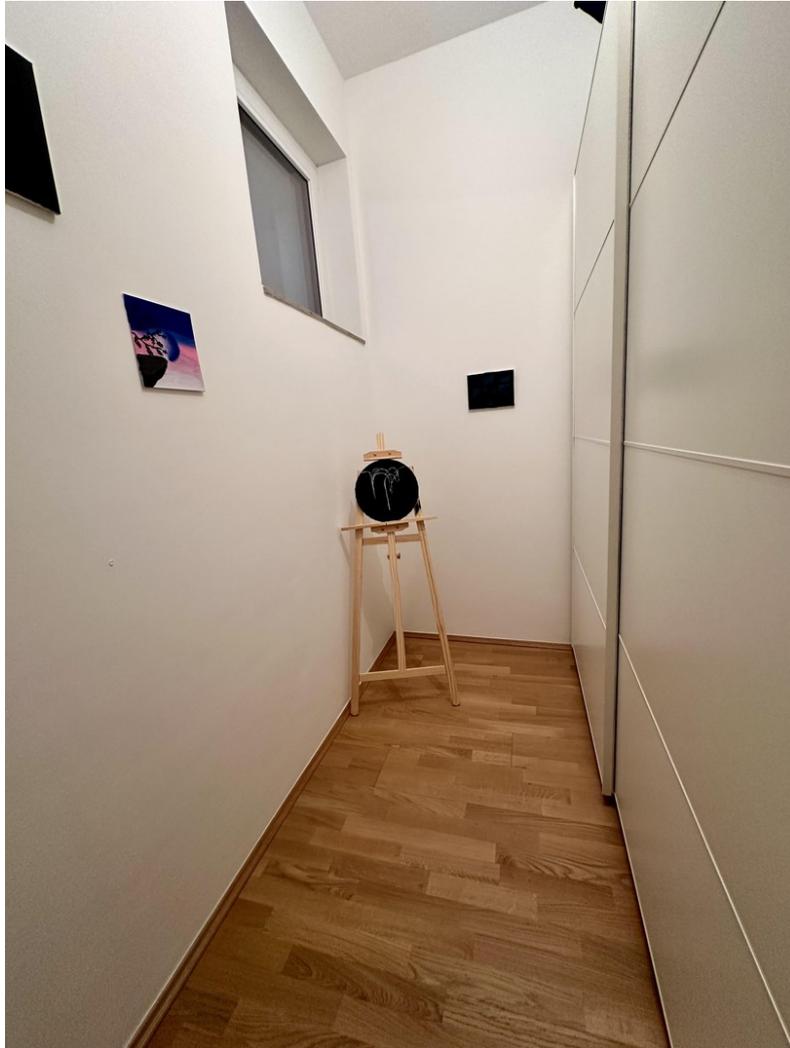


Hobbyraum im UG



Hobbyraum im UG

# Exposé - Galerie



Abstellraum UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

