

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Einzelgarage in Obergiesing-Fasangarten

81547 München, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 5942



Wohnfläche ca.: **41,05 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **335.000 EUR**



Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Einzelgarage in Obergiesing-Fasangarten

Objekt ID	5942
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	81547 München
Etage	3
Wohnfläche ca.	41,05 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1960
Garage	25.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Garage, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% gesetzl. MwSt. Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom verbrieften Kaufpreis und ist fällig bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Hausgeld	240 EUR
Kaufpreis	335.000 EUR



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und perfekt geschnittene 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses im schönen Ortsteil in Obergiesing und besticht durch traumhafte Ruhe und Blick ins Grüne.

Das Haus wurde im Jahr 1960 in Massivbauweise erstellt und wurde über die Jahre gepflegt und instand gehalten. Aus energetischer Sicht verfügt das Haus bereits über eine Wärmedämmte Fassade sowie moderne Kunststofffenster.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß (ohne Lift).

Bereits nach dem Betreten der Eingangstüre werden Sie von einer einladenden Diele mit guten Stellmöglichkeiten empfangen. Das nach Westen ausgerichtete Schlafzimmer präsentiert Ihnen dank großzügiger Fensterflächen einen tollen Lichteinfall.

Das Tageslichtbadezimmer (renoviert in den 90er Jahren) verfügt neben einer Badewanne, einem modernen Waschtisch mit Unterschrank auch einen Waschmaschinenanschluss sowie ein WC.

Herzstück der Wohnung ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit angrenzender Küche.

Von hier aus gelangen Sie auf den Süd-West-Balkon mit Blick in den angrenzenden, schön bepflanzten Park.

Abgerundet wird diese schöne Wohnung mit einem zugehörigen Kellerraum (mit Licht und Strom) sowie einer Einzelgarage die in ein paar Meter Entfernung liegt!

Für die gemeinschaftliche Nutzung besteht noch ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum.

Um die Reinigung des Treppenhauses, der Allgemeinheitsflächen sowie die Pflege der Aussenanlage kümmert sich eine Hausverwaltung mit Hausmeister.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Wohnung 335.000 € + Kaufpreis Garage 25.000 € = Gesamtkaufpreis 360.000 €

Ausstattung

- Ruhige, sonnige West-Ausrichtung mit tollem Lichteinfall
- Süd- Westbalkon
- renoviertes Badezimmer
- neuwertige Laminat Fussböden
- Kellerabteil mit Licht & Strom
- Einzelgarage

Sonstiges

Provisionshinweis: mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie schließen Sie mit uns einen rechtsgültigen Maklervertrag ab, welcher jedoch erst mit erfolgreichem Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Haftungsausschluss: alle Angaben sind vom Eigentümer, der Makler übernimmt keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene



Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	15.11.2017
Gültig bis	15.11.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	65,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Der heutige Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten erstreckt sich als schmaler Streifen vom Innenstadtrand im Norden bis hin zum südöstlich gelegenen Stadtrand Nähe der Fasangartenstraße. Bereits im Jahr 1936 wurde Giesing in Obergiesing und Untergiesing aufgeteilt. Als inoffizieller Grenzpunkt fungiert dabei die Heilig-Kreuz-Kirche, welche auf dem Giesinger Berg thront.

Da dieser lebendige Stadtteil für das Arbeiterviertel stand, ist die positive Entwicklung des Viertels eng mit der aufstrebenden Entwicklung Münchens verknüpft.

Obergiesing bewahrt noch immer den ursprünglichen Charakter Münchens und zählt vermutlich deshalb zu einem der am schnellst wachsenden Wohngegenden.

Dank der Nähe zum Zentrum gewinnt das Viertel ebenso bei jungen Familien an Attraktivität dazu.

Eine recht bekannte und zudem sehr charmante Siedlung stellt der Fasangarten dar. Das ehemalige Jagdrevier für Fasane ist zum heutigen Zeitpunkt eine besonders schöne Siedlung von Einfamilienhäusern geworden. Das Forsthaus Fasangarten erinnert noch heute an seine vergangene Geschichte.

Zudem besteht die Möglichkeit auf den Grünflächen des Weißenseeparks, der in unmittelbarer Nähe zur Wohnung liegt, die Seele baumeln zu lassen oder auf den weitläufigen Plätzen diversen sportlichen Betätigungen nachzugehen. Dadurch sorgt der Park für eine ruhige und familiäre Atmosphäre in dem Viertel. Auf dem Multifunktionsplatz sind verschiedene Sportarten wie Fußball, Basketball oder Street-Hockey möglich.

Der Stadtteil ist durch viele Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Gastronomien geprägt und dank der S3 und S4 sowie durch die U1 und U2 wunderbar an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Diese Anbindungsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten (2 Gehminuten zur nächsten U-Bahn) vom Objekt entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar.





Wohnbereich



Ku?che



Schlafzimmer



Bad



Balkon



Grundriss

Grundriss

