

Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen die nachfolgende Immobilie anbieten zu können. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten kleinen Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und wird zu Erstbezug angeboten. Sie betreten die Wohnung über einen geräumigen Flur. Zu Ihrer Rechten befinden sich der große Wohn- und Essbereich, sowie die zum Wohnbereich geöffnete Küche. Aufgrund der großen Fenster und der idealtypischen Süd-West-Ausrichtung ist die Wohnung ausgesprochen hell.

Die Wohnung besticht durch die gute Raumaufteilung und die gehobenen Ausstattungsmerkmale. Zu Ihrer Linken vom Eingangsbereich gesehen befindet sich die Schlafzimmern. In der Diele, dem Badezimmer sowie der Küche wurden dunkelgraue 60x60 Fliesen verlegt. Das Badezimmer wurde mit einer Fußbodenheizung und neuen Sanitärgegenständen ausgestattet. Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer wurde ein Eichenlandhausdielenparkett im Großformat verlegt.

Ein Kellerabteil, ein Fahrrad- und Waschmaschinenraum, sowie ein Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage (Duplex unten) runden dieses Angebot ab.





Lagebeschreibung:

Giesing hat sich mit Ober- und mit Untergiesing zu einem beliebten, bis hin zu bevorzugten Wohngebiet entwickelt. Besonders Obergiesing gilt als ein begehrtes Wohnviertel. Der Mix aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie aus größeren Wohnblocks hält für jeden Wohnungsuchenden ein passendes Angebot bereit. Die Infrastruktur ist hier in Giesing gut bis sehr gut.

Das beginnt bei der Verkehrsanbindung mit Bundes-, Land- und Gemeindestraßen und reicht weiter bis zu Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen. Schulpflichtige Kinder finden in Giesing alle Schulen, bevor sie zum Studium an die Universität wechseln. Die Anbindung an Münchens Innenstadt mit Schienen-, Straßen- und öffentlichem Nahverkehr ist bei einer engen Taktung denkbar gut.

Die medizinische Versorgung mit niedergelassenen Allgemein- sowie Fachärzten, mit Apotheken und unterschiedlichen therapeutischen Einrichtungen ist dicht und flächendeckend. Die Giesinger Bewohner haben vielfältige Möglichkeiten, ihren täglichen Lebensunterhalt im Einzelhandel zu decken. Ein beliebtes und weit über die Stadtgrenzen hinaus bekanntes Ausflugsziel ist der Tierpark Hellabrunn. Mit einer Fläche von mehr als 40 Hektar liegt der Münchener Tierpark in einem Landschaftsschutzgebiet der Isarauen.

Die Wirtstraße selbst ist eine reine Anliegerstraße mit wenig Verkehrsaufkommen.

Eckdaten:

Objektart:	Etagenwohnung
Etagen:	4. Etage
Wohnfläche:	ca. 76,00 qm
Zimmer:	3
Kaufpreis:	569.980,00 €
Kaufpreis Duplex (unten)	18.980,00 €
Gesamtkaufpreis:	582.960,00 €
Baujahr:	ca. 1983
Hausgeld Whg.:	ca. 322,13 €
Heizung:	Zentralheizung
Energiekennwert:	134,00 kWh/(m ² *a)

Sonstiges:

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Zwischenvermietung/Zwischenverkauf vorbehalten.

Ausstattung:

- *** hochwertige Deckenspots in Diele und Badezimmer
- *** hochwertige Bauausführung
- *** Sanitärausstattung mit Markengeräten (Villeroy&Boch etc.)
- *** Eichenparkettboden im Dielenformat (2200mm*180mm)
- *** Feinsteinzeug mit 60x60 Format als Fliesenbelag
- *** weiß lackierte Fenster
- *** weiße Türen mit Edelstahlrückergarnitur
- *** indirekte Beleuchtung durch Wandleuchten im Wohnzimmer

Provision:

Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt. des Kaufpreises



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



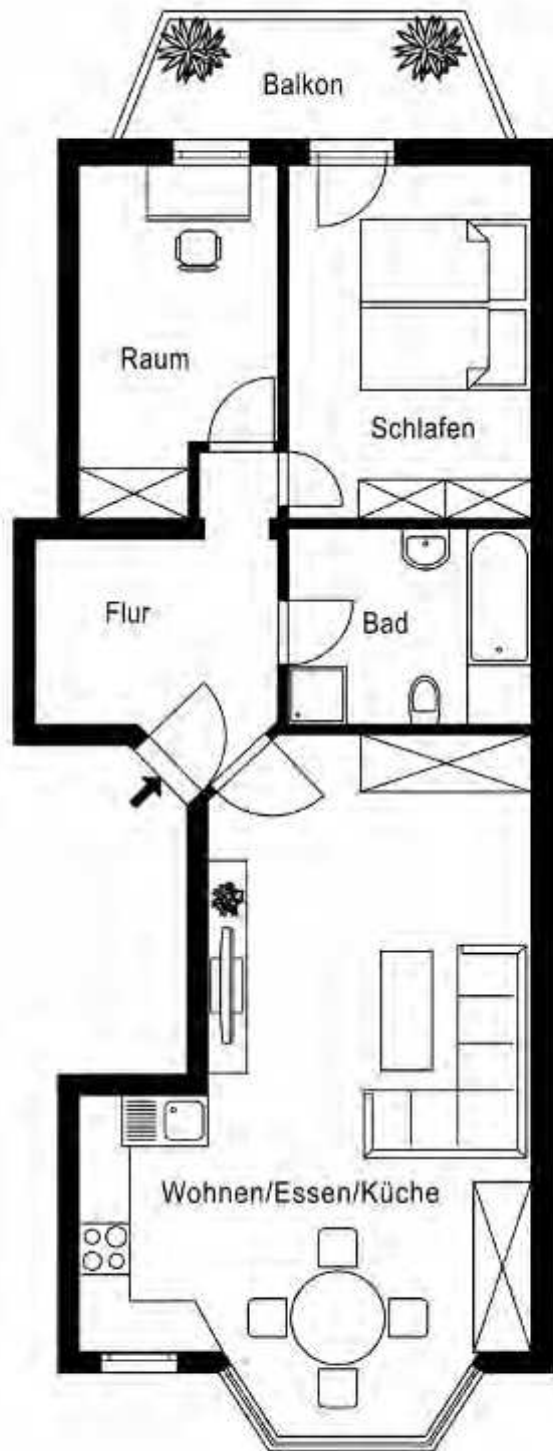
1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU
PREMIUM RESIDENCES



ca. Wohnfläche in qm

Flur:	8,50 qm
Schlafen:	12,50 qm
Raum:	9,00 qm
Bad:	6,00 qm
Wohnen/Essen:	37,00 qm
Balkon (1/2):	2,85 qm
Gesamt:	76,00 qm

Wir freuen uns Ihnen dieses interessante Objekt anhand unseres Exposés präsentiert zu haben.

Ihr Interesse an diesem Objekt ist geweckt?

Um den bestmöglichen Eindruck über das vorstehende Angebot zu erhalten, laden wir Sie bei Interesse gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein.

Bitte wenden Sie sich hierzu direkt an den Immobilienmakler von dem Sie dieses Exposé erhalten haben. Dieser wird mit Ihnen und uns einen kurzfristigen Besichtigungstermin abstimmen.

Gerne nennen wir Ihnen Referenzkunden, die bereits eine Immobilie von uns gekauft haben.

Ihre 1870 Villenbau GmbH



Eberl Immobilien

Anneliese Eberl

gepr. Immobilienmanagerin (gtw)

Hohenlindener Str. 1

D 81677 München

Kontakt:

Telefon: +49-151-21236552 (mobil)

Telefon: +49-89-379 408 99

Fax: +49-89-209 857 16

E-Mail: info@eberl-immobilien.de

Website: www.eberl-immobilien.de



Eberl Immobilien in München und der Metropolregion