



81539 München

Helle 3-Zimmer-Wohnung im renovierten Altbau:
Charmantes Wohnen im Herzen von Obergiesing!
München - Obergiesing



795.000 €

Kaufpreis

98,35 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98,35 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Zustand

Baujahr	1907/2016
---------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1907/2016
----------------	-----------

Allgemeine Infos

Gruppennummer	9
---------------	---



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



Beschreibung

Die Wohnung & die Wohnanlage:

- Altbau-Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1907
- Kernsaniert 2016
- Einige Altbaulemente wurden erhalten und das Haus auf den aktuellen bautechnischen Stand gebracht
- Historische Eingangssituation und ein schönes Treppenhaus mit stilvollen Elementen
- 4.Obergeschoss mit neuwertigem Aufzug
- Großes Kellerabteil inklusive
- Wohnfläche ca. 98,35 m²
- Sofort verfügbar

Der Wohn-/Essbereich:

- Das Herzstück der Wohnung: Heller Wohn-Essbereich mit integrierter Küche laden zum Wohlfühlen ein
- Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit natürlichem Licht und schaffen ein offenes und freundliches Ambiente
- Besonderer Blickfang für jeden Altbauliebhaber: Die Kassettentüren in der kompletten Wohnung und der Fischgrätparkett in den warmen Holztönen
- Moderne und offene Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein – ideal für gesellige Kochabende
- Hochwertige Materialien und die Einbaugeräte unterstreichen das stilvolle Design
- Fließender Übergang zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und machen diesen Bereich perfekt für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Freunden und Familie

Das Schlafzimmer:

- Großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum zukünftigen Balkon
- Perfekter Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder als Rückzugsort am Abend

Das Badezimmer:

- Stilvolles & modernes Badezimmer mit der großzügigen Glasdusche im Mittelpunkt vergrößert den Raum optisch
- Vorhandene Regendusche bietet einen breitflächigen und angenehmen Wasserstrahl
- Harmonische Kombination aus modernen Fliesen, Glas und stilvollen Armaturen verleihen dem Raum eine schöne Atmosphäre

Drittes Zimmer:

- Bietet Flexibilität und Gestaltungsmöglichkeit
- Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Büro
- Der direkte Zugang zum Balkon macht es besonders attraktiv

Abstellraum und Gäste-WC:

- Praktischer Abstellraum und Speis
- Gäste-WC im gleichen modernen Stil wie das Badezimmer

Sonstiges:

- Hausverwaltung Fokus Immo GmbH
- Landsberger Straße 302, 80687 München
- Erfahrene & kompetente Hausverwaltung

Energetische Werte:

- B, Erdgas, 131,6 kWh, Klasse D, Bj.1907/2016

Fazit:



Wer eine moderne 3-Zimmer-Wohnung in einem renovierten Altbau sucht, das charmante Viertel Obergiesing und die Nähe zur Isar und der Innenstadt schätzt, hat jetzt eine super Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Attraktive Lage – vielfältige Mischung aus urbanem und traditionellem Münchner Lebensstil
- 81539 München
- Charme des gewachsenen Viertels, als auch die Dynamik eines wandelnden Stadtteils
- Anziehungskraft für junge Menschen, als auch für Familien
- Starke Nachbarschaftskultur, viele grüne Ecken wie dem nahegelegenen Perlacher Forst
- Kulturelle und gastronomische Vielfalt
- Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Läden und nicht weit entfernt das Giesinger Bräustüberl
- Stadtnahe & verkehrsgünstige Lage
- Guter öffentlicher Nahverkehr Bus & Tram- Haltestelle um die Ecke
- Fußball-Liebhaber aufgepasst: Grünwalder-Stadion gegenüber
- Super gelegen in allen Richtungen
- Mit dem Fahrrad in 5 Minuten an der Isar und in 15 Minuten in die Stadtmitte
- 350 m zur U-Bahn Haltestelle Wettersteinplatz U1
- 24 km zum Starnberger See
- Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf in direkter Nähe

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN













