



## 81539 München

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



**830.000 €**

Kaufpreis

**98,35 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	830.000 €
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 m<sup>2</sup>
- 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 Holzönen
- 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 &amp; verkehrsgünstige Lage
- Guter öffentlicher Nahverkehr Bus &amp; 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



















