

Moderne und vollständig renovierte 3-Zimmerwohnung mit einzigartigem Blick ins Stadion

81539 München, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 100251



Wohnfläche ca.: **95 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **899.000 EUR**



Moderne und vollständig renovierte 3-Zimmerwohnung mit einzigartigem Blick ins Stadion

Objekt ID	100251
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Tegernseer Landstr. 137 (Obergiesing) 81539 München
Etage	4
Wohnfläche ca.	95 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Baujahr	1907
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche
Käuferprovision	3,57% inkl. USt.
Hausgeld	478 EUR
Kaufpreis	899.000 EUR



Objektbeschreibung

Die kürzlich vollständig renovierte 3-Zimmerwohnung befindet sich 4. Obergeschoss eines in der Modernisierung befindlichen Wohnhauses in attraktiver Lage.

Vom repräsentativen Eingang gelangt man über den flächensparenden Flur und Dielenbereich in alle Zimmer und Räume. Das modernisierte Bad verfügt über eine Toilette, einen zweiseitigen, energiesparenden LED-beleuchteten Wandspiegel und eine komfortable, bodengleiche Regendusche. Das sehr geschmackvolle Design und die Auswahl der Materialien und Oberflächen lassen das Bad mehr als Wellnessoase erscheinen. Für die Ausstattung wurden designorientierte Armaturen namhafter Hersteller verbaut. Das separate Gäste-WC ist im gleichen Stil renoviert worden und hebt das ansprechende Gesamtkonzept besonders deutlich hervor.

Absolutes Highlight der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer. Neben dem gemütlichen Couchbereich ist hier viel Platz für mehrere Personen am Esstisch. Die energiesparende LED-Beleuchtung an der Decke ermöglicht eine gute Ausleuchtung des Raumes. Nach Süden ausgerichtet bezieht es durch seine bodentiefe Fenster besonders viel Tageslicht.

Die Fenster gewährleisten nicht nur einen hellen und sonnigen Wohnbereich, sondern ermöglichen einen ganz besonderen Blick in das traditionsreiche, städtische Stadion an der Grünwalderstraße, wo an manchen Tagen die Profis der Münchener Fußballwelt ihre Spiele austragen. Seien Sie also live dabei!

Die moderne und mit allen Geräten ausgestattete Einbauküche wirkt durch ihr weißes Dekor schlicht und aufgeräumt. An der komfortablen Kochinsel mit Induktionsfeld und integriertem Abzugsschacht macht das Kochen richtig Spaß! Neben der Küche befindet sich ein weiterer Abstellraum, der idealerweise als Speisekammer genutzt werden kann.

Das Schlafzimmer sowie das Kinder- oder Arbeitszimmer bieten viel Platz für Schränke und garantieren durch ihre Nord-Ostausrichtung zum Innenhof eine ganzjährig konstante Zimmertemperatur und ruhige Nächte. Beide Zimmer verfügen über einen TV- und LAN-Anschluss, so dass auch das Homeoffice in dieser Wohnung nicht zu kurz kommt.

Von beiden Zimmern aus ist der direkte Austritt auf den geplanten Balkon möglich. Die Fläche des geplanten Balkons ist nicht in der hier genannten Wohnflächenberechnung aufgenommen, wird aber ca. 7 qm Nutzfläche betragen. Der Fertigstellungstermin der genehmigten Balkone am Haus kann derzeit nicht verlässlich genannt werden. Am gesamten Objekt wurde eine Sanierung bzw. Modernisierung durchgeführt. Diese ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Die Maßnahmen werden zu einem großen Teil über Sonderumlagen finanziert. Die genaue Höhe der noch zu erwartenden Zahlungen steht noch nicht fest.

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG DER WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

- Fischgrät-Echtholzparkett
- Stilvolle Innentüren
- Bodentiefe Fenster in allen Zimmern
- LAN-Anschluss in jedem Zimmer



- Energiesparende LED-Beleuchtung in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Bodentiefe Fenster in jedem Zimmer für viel Tageslicht
- Moderne Einbauküche
- Freistehender Küchenblock mit Induktionskochfeld und integriertem Schachtabzug
- Separate Speisekammer
- Modernisiertes Bad mit zweiseitigem Wandspiegel
- Komfortable und bodengleiche Regendusche (Unterputz) mit integrierter Ablage
- Designorientierte Armaturen namhafter Hersteller
- Gäste-WC in gleichem Design
- Direkter Zugang von Schlafzimmer und Kinder-/Arbeitszimmer auf den Balkon (in Planung)
- Ausrichtung der Schlafzimmer zum ruhigen Innenhof
- Nutzvoller Abstellraum in der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss
- uvm.

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.

Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.



Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.06.2026
Baujahr	1907
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	118,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Obergiesing hatte lange Zeit den Ruf eines „Arbeiterviertels“, doch mittlerweile zieht es auch immer mehr Familien hierher. Die Nähe zum Zentrum machen den Stadtteil zu einem sehr beliebten Wohnort in der bayerischen Landeshauptstadt.

Obergiesing verfügt mit dem Weißenseepark über einen kleinen, aber feinen Park, in dem man sich auch sportlich betätigen kann. Auf dem Multifunktionsplatz kann man etwa Fußball, Basketball oder Streethockey spielen. Im Giesinger Bahnhof befindet sich ein Stadtteilkulturzentrum, in dem häufig kostenlose Workshops und Veranstaltungen stattfinden. Wer den Stadtteil einmal genauer kennenlernen möchte, sollte sich auf den Kultur-Geschichts-Pfad begeben.

Obergiesing bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen dem Mittleren Ring / A 995 im Westen und der S-Bahn-Linie 3 nach Holzkirchen im Osten. Er umfasst Teile von Alt-Giesing im Norden und den südöstlichen Stadtrand (Amerikanische Siedlung und Fasangarten). Gut an das Verkehrsnetz angebunden ist der Stadtteil vor allem durch die S-3 Richtung Holzkirchen, die S-7 Richtung Kreuzstraße, die U-1 Richtung Mangfallplatz und die U-2, die durch Giesing Richtung Messestadt fährt. Auch der zentrale Bahnhof München Ost ist mit seinen Anbindungen an S-Bahn, U-Bahn, Bus und Tram sehr nah gelegen. Von dort aus gelangen Sie in alle Richtung des ÖPNV-Netzes.

Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Quelle: www.muenchen.de





Wohn- und Essbereich



Essbereich

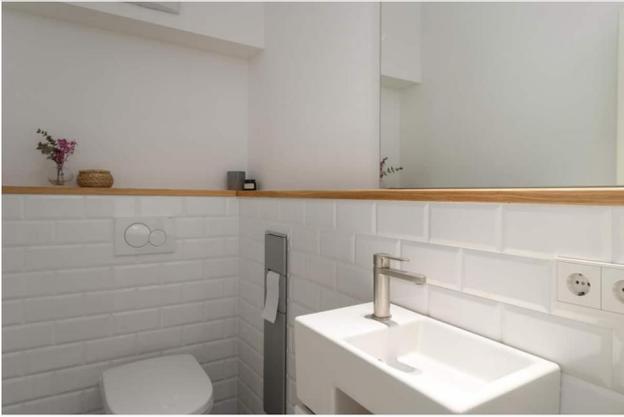


Küche



Bad mit WC und Regendusche





Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



Außenansicht



Gäste-WC





Flur / Diele



Lageplan



Grundriss

Grundriss

