

# Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon



**Schleißheimerstraße 280 A**  
80809 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR  
Scout-ID: 114156544



## Ihr Ansprechpartner:

FA Krausz  
Herr Francois Krausz  
E-Mail: immo-muenchen@email.de  
Tel: +49 1520 2602391

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1991
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 208,00 EUR  
Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 1.010,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57

Die vom Käufer zu tragende Provision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Zustandekommen des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Alle Objektdaten beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

# Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon



**Schleißheimerstraße 280 A**  
80809 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Sie suchen in München-Schwabing einen „Wohn(t)raum im Grünen“, hier werden Sie fündig. Die helle 1-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage der Wohnresidenz Luitpoldpark erfüllt alle Wünsche an eine lebenswerte Immobilie. Genießen Sie den Blick in die Natur von Ihrem Balkon, denn obwohl Sie mitten in München sind, umgeben Sie alte Baumbestände und viel Grün. Die angenehme Wohnatmosphäre entsteht nicht nur durch die Fußbodenheizung, sondern auch durch die großen bodentiefen Fenster, durch die die Sonne lacht. Das Objekt ist derzeit zu einem sehr gutem Mietzins über insgesamt 1010,00€ monatlich vermietet. Somit ist die Wohnung sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer sehr interessant.

## Ausstattung:

Über einen Fahrstuhl gelangen Sie bequem in Ihre Wohnung im 3. Stockwerk. Zu der Wohnung zählt ein einladendes Zimmer mit großzügigen Balkon. In der Diele befindet sich ein verspiegelter Einbauschränk, der viel Stauraum bietet. Die Wohnung hat eine durch einen Barbereich abgetrennte Küche mit allen notwendigen Elektrogeräten (Kühlschrank, Backofen, Herd, Geschirrspülmaschine). Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und allen anderen notwendigen Sanitäreinrichtungen. Beheizt wird die Wohnung durch eine Fußbodenheizung. Ein Kellerabteil steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Derzeit ist die Eigentumswohnung zu einem monatlichen Mietpreis von 1010,00€ vermietet. Zusammengesetzt aus 840,00€ Kaltmiete für die Wohnung, 50,00€ für TG Stellplatz und 120,00€ Nebenkosten Vorauszahlung. Der Duplexstellplatz wird separat zu der Wohnung verkauft.

## Lage:

Der Stadtteil München Schwabing zählt bekannter Weise zu den schönsten und begehrtesten Adressen Münchens. Das Objekt liegt direkt am Luitpoldpark, der Olympiapark ist nur 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Ruhe und die naheliegenden Parks machen diese Wohnlage mitten in Schwabing einmalig. Hervorragende Infrastruktur mit Ärzten und Apotheken, Restaurants - generell allen Geschäften des täglichen Bedarfs - alles ist fußläufig ebenso schnell zu erreichen wie die U-Bahn sowie auch die Trambahn. Die umgebende Natur bietet abwechslungsreiche Naherholung, perfekte Trainingsmöglichkeiten für Läufer, lädt zu ausgedehnten und erholsamen Spaziergängen oder Radtouren durch den Olympiapark oder dem Luitpoldpark ein. Weniger als eine halbe Stunde Fahrt mit dem PKW bis zum Flughafen; ca. 10 Minuten ins Zentrum. Die U-Bahn-Station "Petuelring", U3, liegt nur ein Steinwurf entfernt und gewährleistet die ideale Verbindung zum Marienplatz, zum Olympia-Einkaufszentrum, oder zur Münchner Freiheit.

## Entfernungen:

Luitpoldpark- 100 m  
U-Bahn Petuelring U3 – 200 m  
Olympiapark- ca.800 m  
BMW Museum- ca. 1km  
Diverse Einkaufsmöglichkeiten z.B. REWE Markt 5 min  
Zu Fuß

## Sonstiges:

Um Ihnen als Käufer eine fundierte Prüfung für den Kauf dieser Immobilie zu ermöglichen, können wir folgende Unterlagen für Sie bereit stellen:

- + Energieausweis
- + Teilungserklärung
- + Wirtschaftspläne der letzten 3 Jahre
- + Einzelabrechnungen der letzten 3 Jahre
- + Eigentümerprotokolle der letzten 3 Jahre
- + derzeitiger Mietvertrag

Diese Unterlagen stellen wir Ihnen nach der Objektbesichtigung und einem bekundeten Interesse am Kauf der Immobilie sehr gerne zur Verfügung.

## Maklerprovision

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

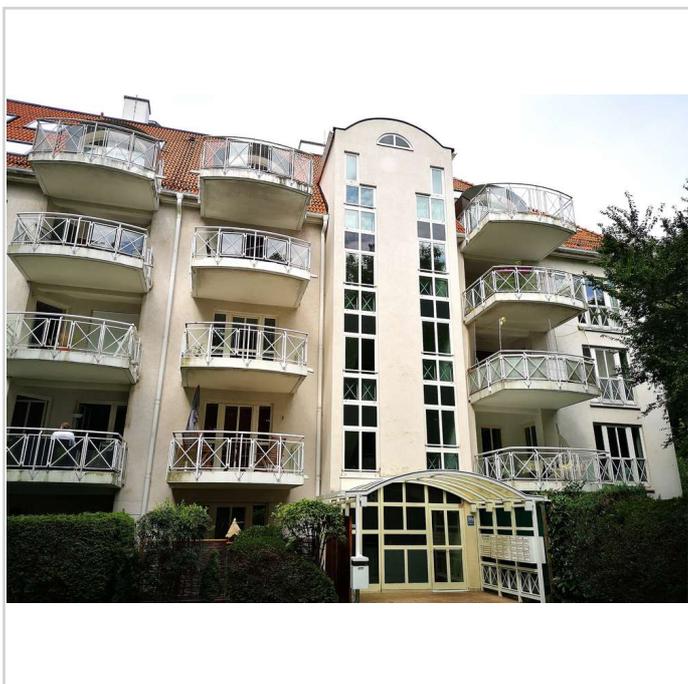
Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

## Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon

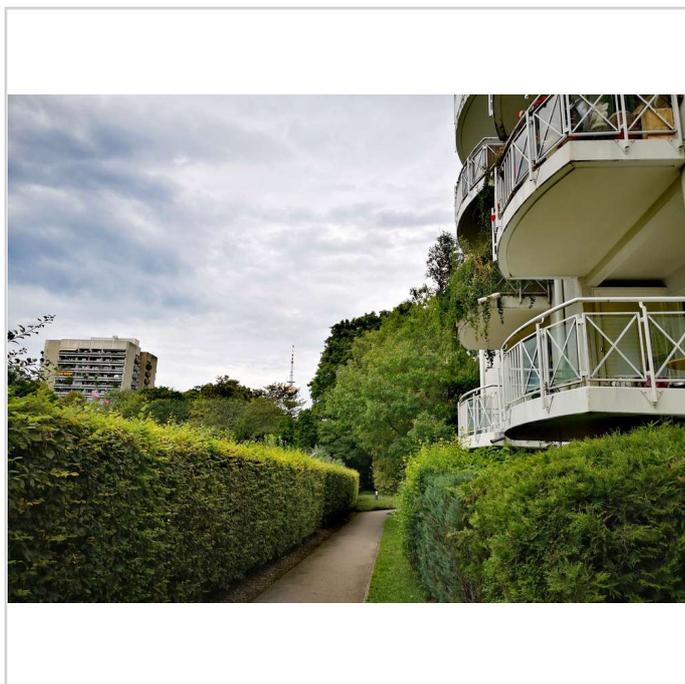


Schleißheimerstraße 280 A  
80809 München

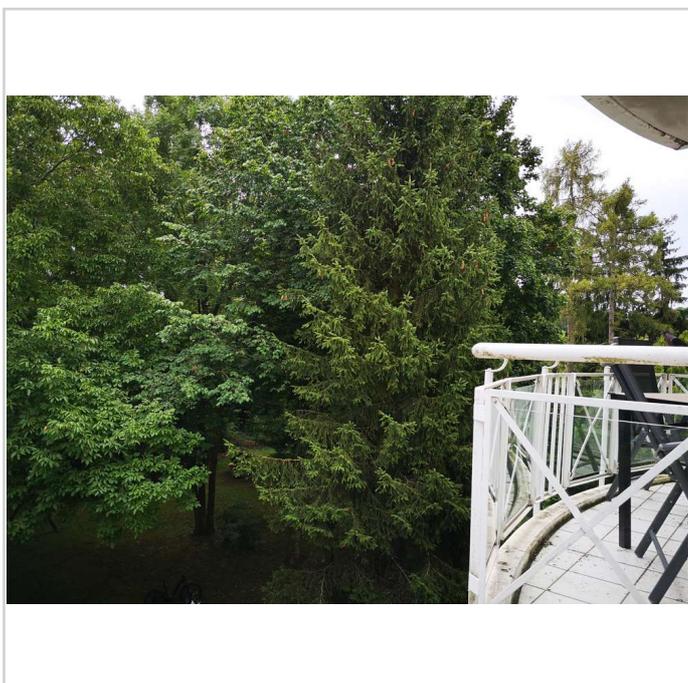
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



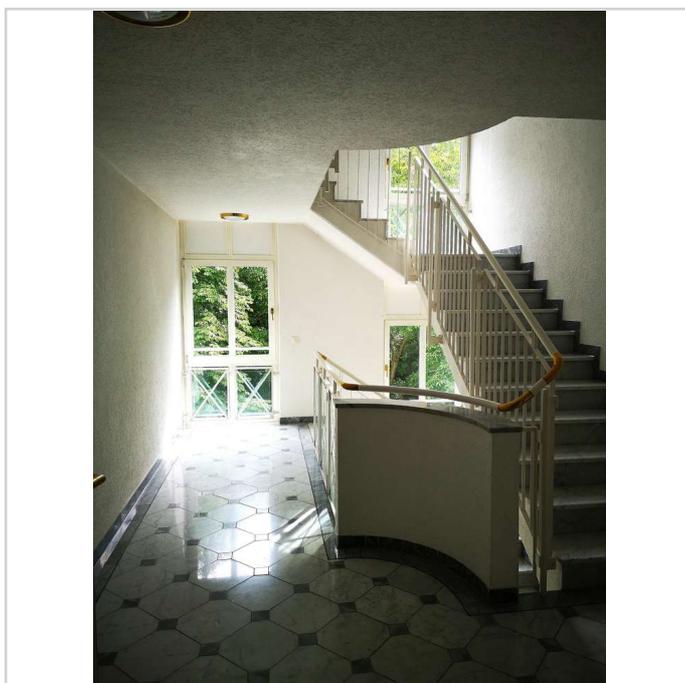
Hausansicht



Fußweg zum Anwesen



Balkon



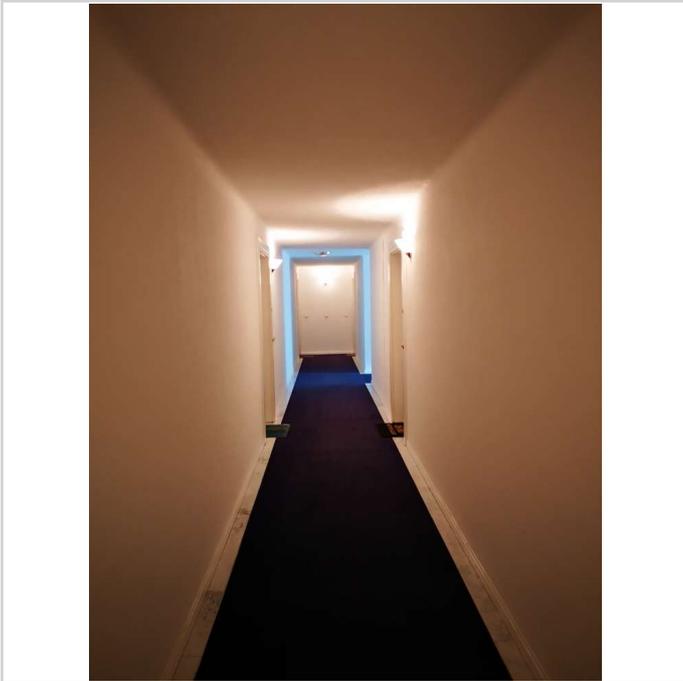
Treppenhaus

# Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon

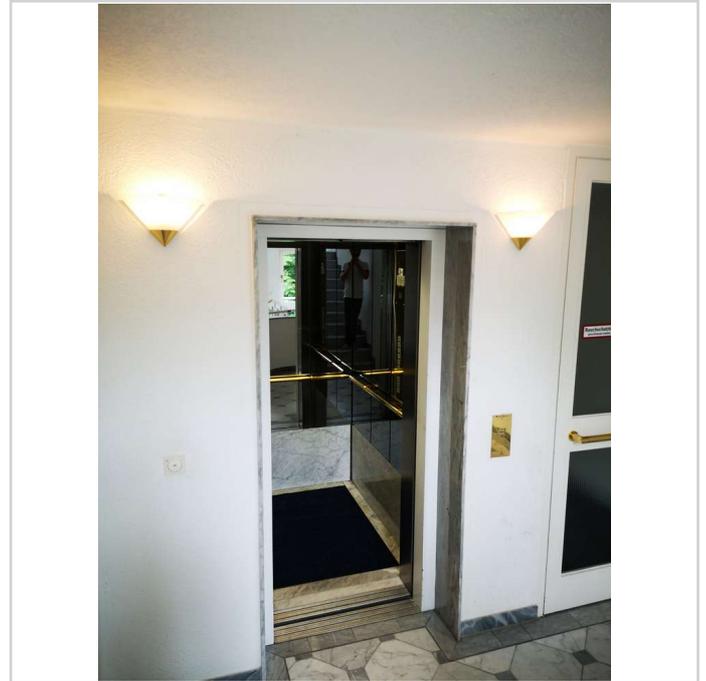


Schleißheimerstraße 280 A  
80809 München

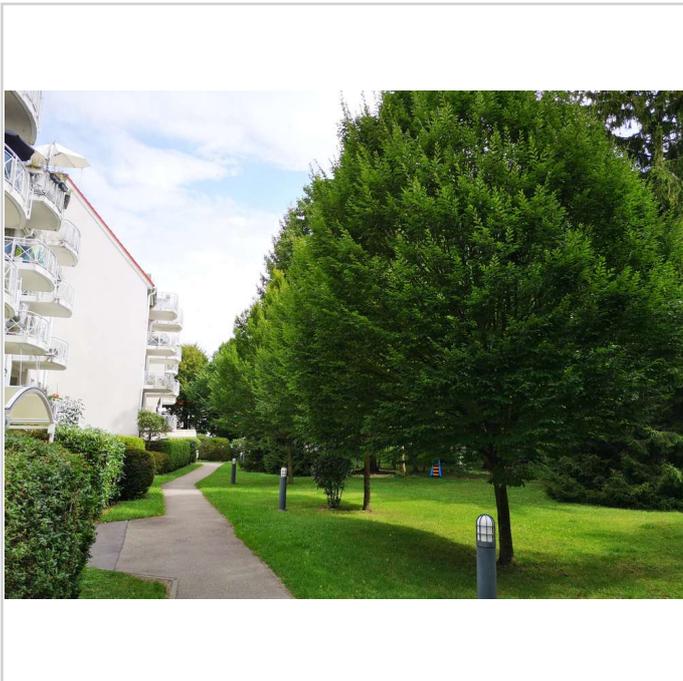
Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Hausflur



Aufzug



Fußweg zur Wohnung



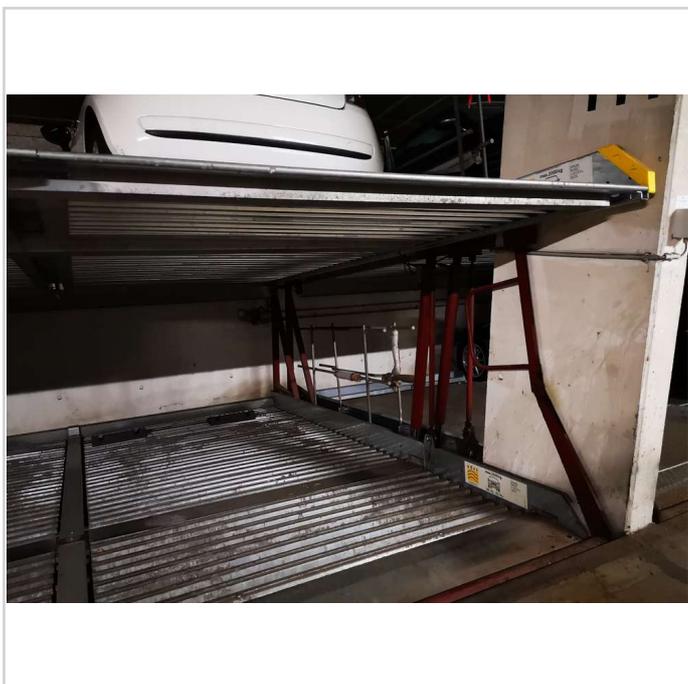
Gartenbereich

## Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon



Schleißheimerstraße 280 A  
80809 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Duplexstellplatz



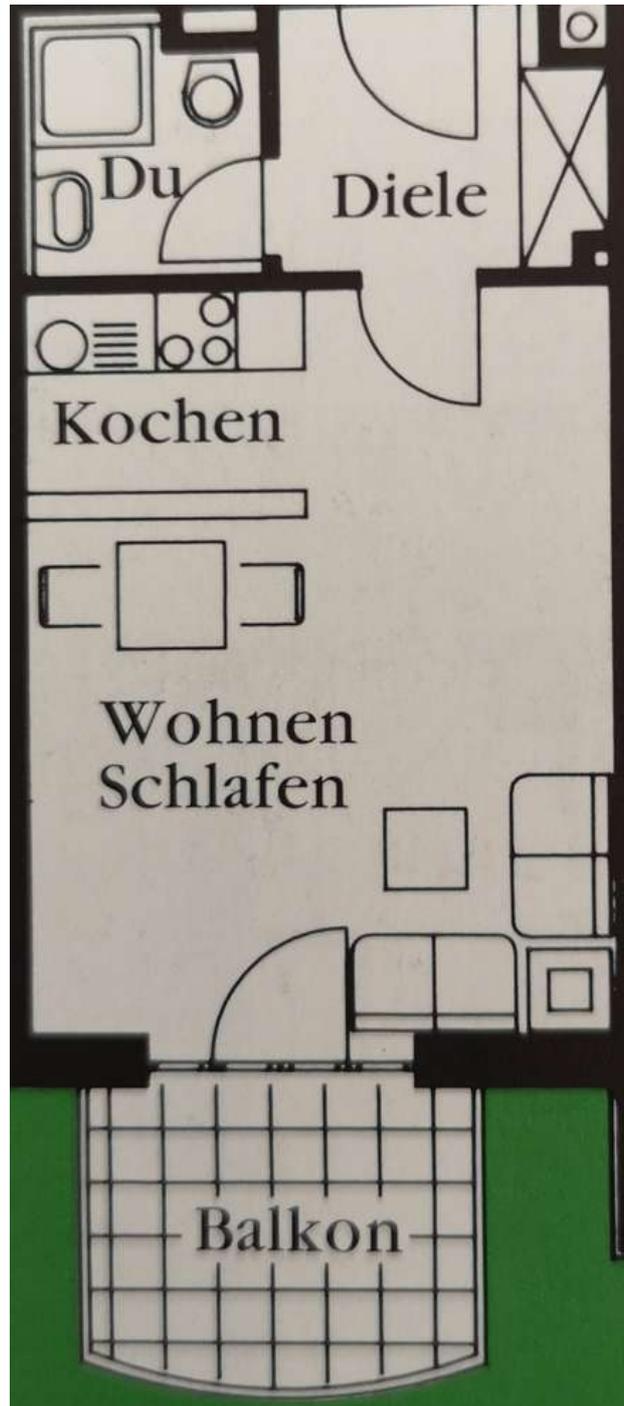
IMG

## Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon



Schleißheimerstraße 280 A  
80809 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Grundriss

## Traumlage in Schwabing, 1 Zimmer Wohnung mit Balkon



Schleißheimerstraße 280 A

80809 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 35,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

