

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



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

## Die Wohnung & die Wohnanlage:

- Altbau-Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1907
- Kernsaniert 2016
- Einige Altbauerelemente 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 Kassetten Türen 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!"

**Verkaufspreis: 830.000,00 €**

Provision: 3,57 % inkl. ges. MwSt.  
aus dem Kaufpreis

### Angaben zum Objekt:

Nr: A5258  
PLZ: 81539  
Ort: München

### Ausstattung

Aufzug  
Einbauküche  
Parkett  
Dusche

### Daten

Baujahr: 1907/2016  
Anzahl Zimmer: 3.0  
Anzahl Schlafzimmer: 1

### Flächen

Wohnfläche: 98.35 m<sup>2</sup>

## 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



Bodentiefe Fensterfront bietet tolles Ambiente



Herzstück der Wohnung



Hochwertige EBK inklusive



Schlafzimmer mit Balkon





Großzügig & charmant



Stilvolles Badezimmer



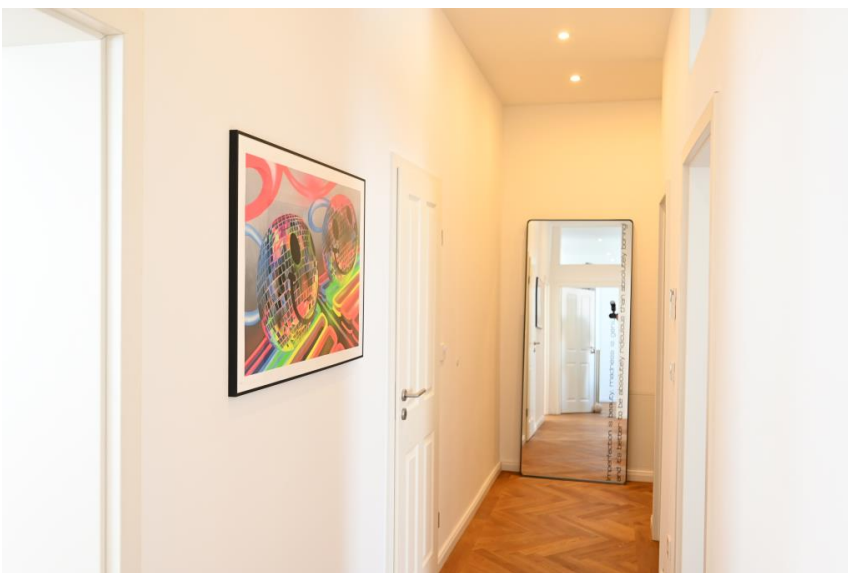
Harmonische Kombination



Büro/Kind mit Balkon



Drittes Zimmer bietet Flexibilität



Kassettenrüren und Fischgrätparkett



Gäste-WC



Großer Hauseingangsbereich



Gute Infrastruktur



Grundriss