

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

Scout-ID: 169206174
Objekt-Nr.: Willibald 201



Ihr Ansprechpartner:

SCHWABINGER IMMOBILIEN

Herr Axel M. Wolf

E-Mail: axel.wolf@schwabinger-immobilien.de

Web: <http://www.schwabinger-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etage:	1
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1972
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2026
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergieverbrauch:	179,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt

Die vom Käufer und Verkäufer zu zahlende Maklergebühr beträgt jeweils 2,38 % inkl. MwSt.

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Aktuell werden noch die Terrassen erneuert !

Diese attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer angenehmen Wohnatmosphäre und gleich zwei großzügigen Dachterrassen. Die helle Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das freundliche Wohngefühl auf.

Große Fensterflächen sowie die Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen sorgen den ganzen Tag über für viel natürliches Licht.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Westterrasse – der ideale Ort, um den Feierabend bei einem Glas Wein zu genießen oder den Sonnenuntergang zu erleben.

Die zweite, nach Osten ausgerichtete Dachterrasse lädt bereits am Morgen zum Frühstück in der Sonne ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Durch die beiden Terrassen genießen Sie zu jeder Tageszeit den passenden Sonnenplatz.

Die beiden Schlafzimmer lassen sich flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen und bieten ebenfalls eine helle und freundliche Atmosphäre.

Ein hochwertiger Parkettboden verleiht den Wohn- und Schlafräumen Wärme und Eleganz. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Die separate Küche ermöglicht kurze Wege und lässt sich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung:

- * Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- * Ca. 75 m² Wohnfläche
- * Zwei großzügige Dachterrassen
- * Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen
- * Heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen
- * Hochwertiger Parkettboden
- * Badezimmer mit Badewanne

- * Separate Küche
- * Kellerabteil
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Ruhige Wohnlage
- * Sofort bezugsfrei

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Willibaldstraße 201 im Münchner Stadtteil Laim, einem gewachsenen Wohnviertel mit hoher Lebensqualität.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft, gepflegte Wohnanlagen und viel Grün aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Die nahe gelegenen Grünanlagen sowie der Westpark und der Pasinger Stadtpark bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, zum Sport oder für gemeinsame Spaziergänge.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und U-Bahn-Verbindungen sowie der nahe gelegene Bahnhof Laim ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A96 und A99 sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung verbindet Helligkeit, Ruhe und Wohnkomfort auf ideale Weise. Die zwei großzügigen Dachterrassen, die sonnige Ausrichtung sowie die familienfreundliche Lage machen dieses Zuhause zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Münchner Immobilienmarkt.

Ob als erstes gemeinsames Zuhause für ein Paar oder als Lebensmittelpunkt für eine junge Familie – hier finden Sie beste Voraussetzungen für ein entspanntes und komfortables Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Westen.

Sonstiges:

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über das Kontaktformular.

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Hausansicht 2026



Ausblick WEST vor Renovierung



Ausblick S /O v. Renovierung



Terrasse OST vor Renovierung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

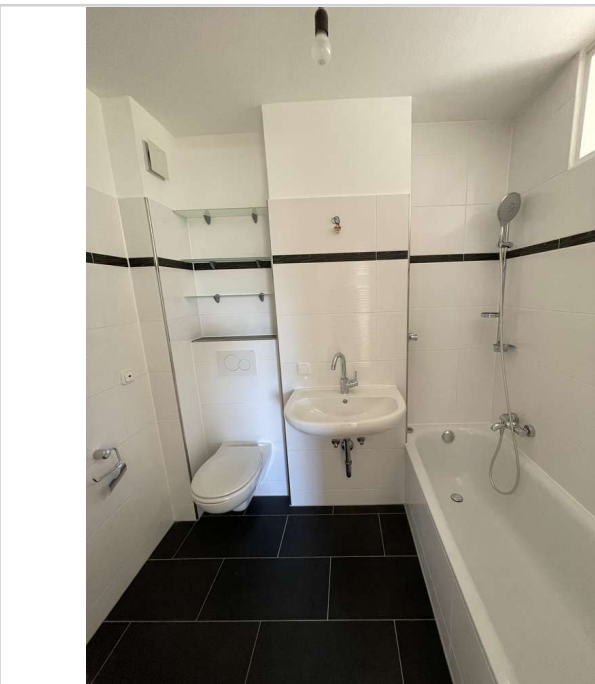
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Ausblick



Ruhige Lage



Badezimmer



Wohnzimmer

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



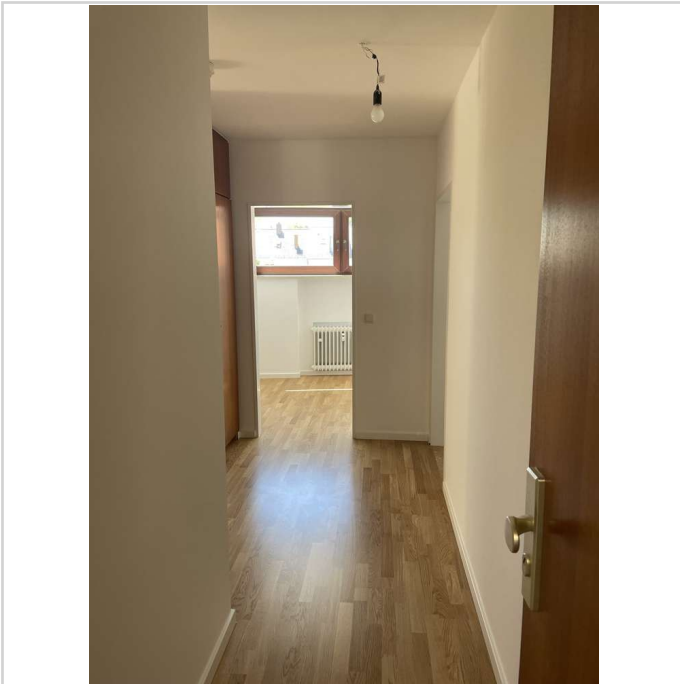
Küche

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

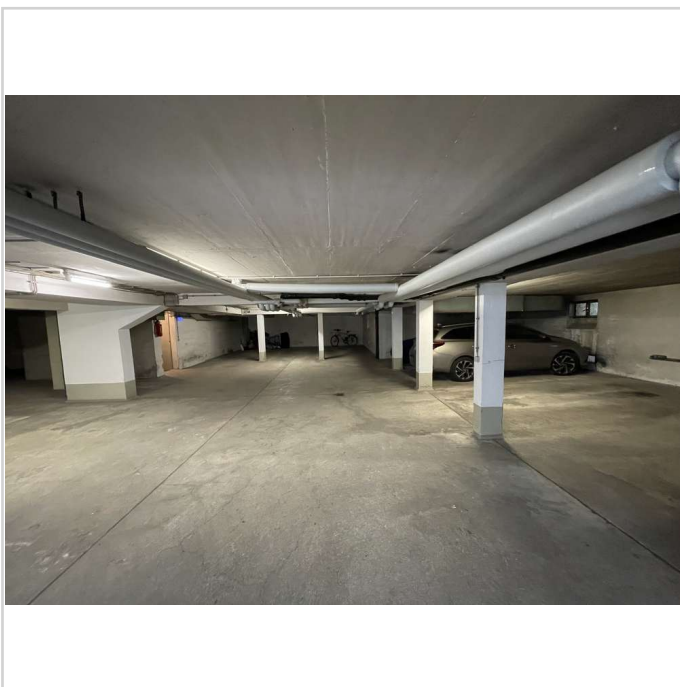
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



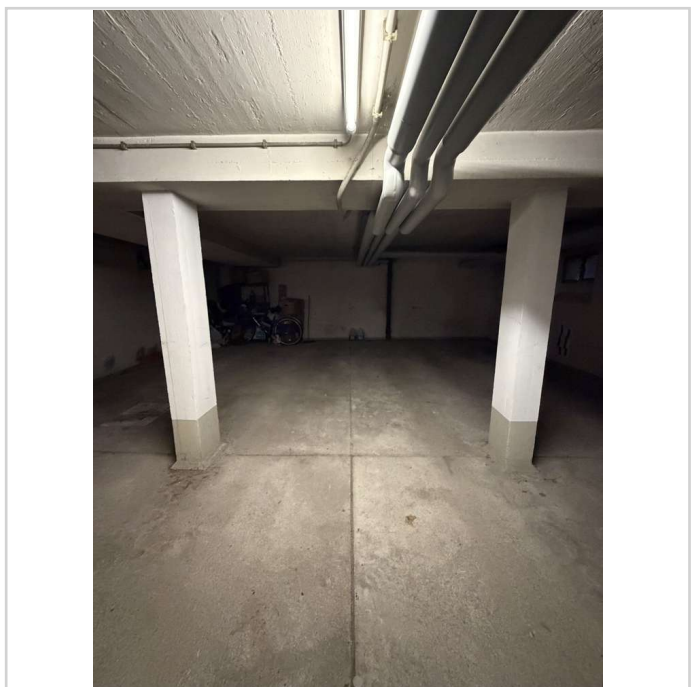
Flur



Hausansicht vor Renovierung



Garage



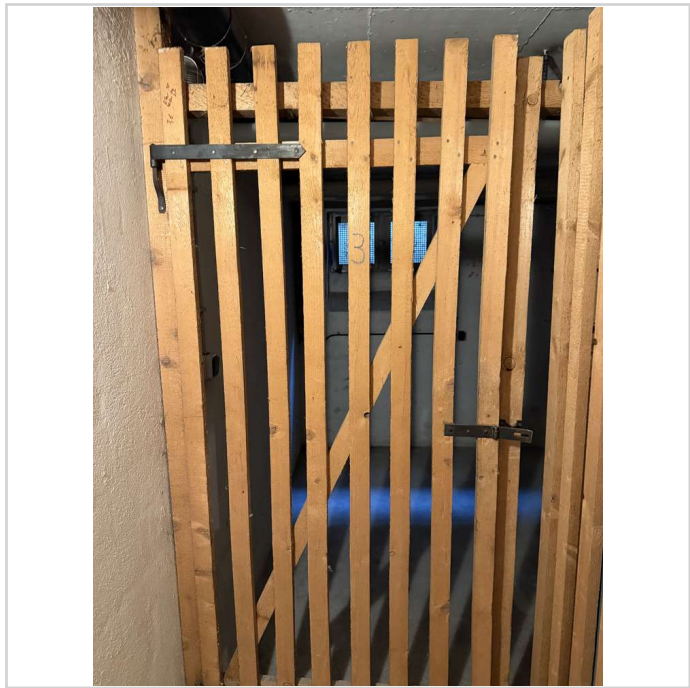
TG Platz

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München

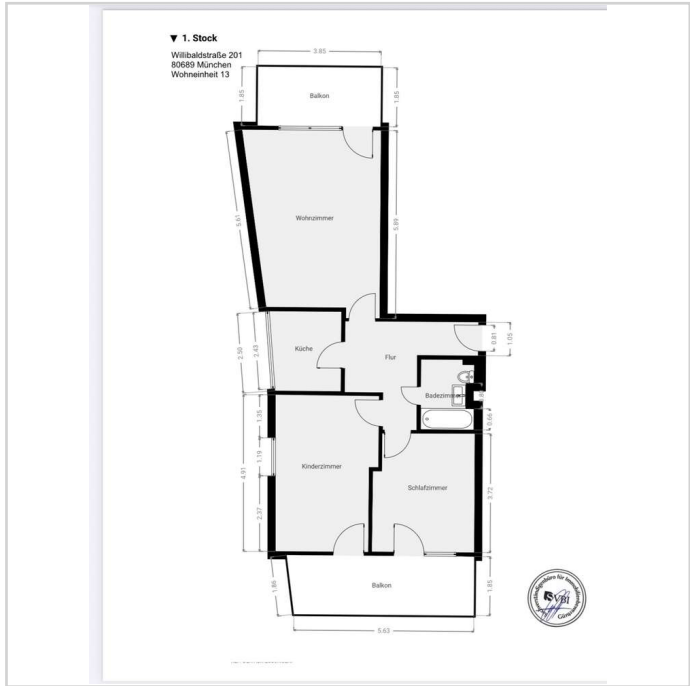


Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR



Kellerabteil



Grundriss

	Grundfläche	Wohnfläche
1.Stock		
Wohnzimmer	22,26 m²	22,26 m²
Küche	5,37 m²	5,37 m²
Kinderzimmer	14,97 m²	14,97 m²
Flur	8,24 m²	8,24 m²
Schlafzimmer	11,50 m²	11,50 m²
Badezimmer	3,37 m²	3,37 m²
Balkon West (straßenseitig)	7,12 m²	3,56 m²
Balkon Ost (hofseitig)	10,64 m²	5,32 m²
Summe	83,47 m²	74,59 m²
Ergebnis	rd. 83 m²	rd. 75 m²

Hinweise/Grundlagen:



Flächen



Grundriss

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München

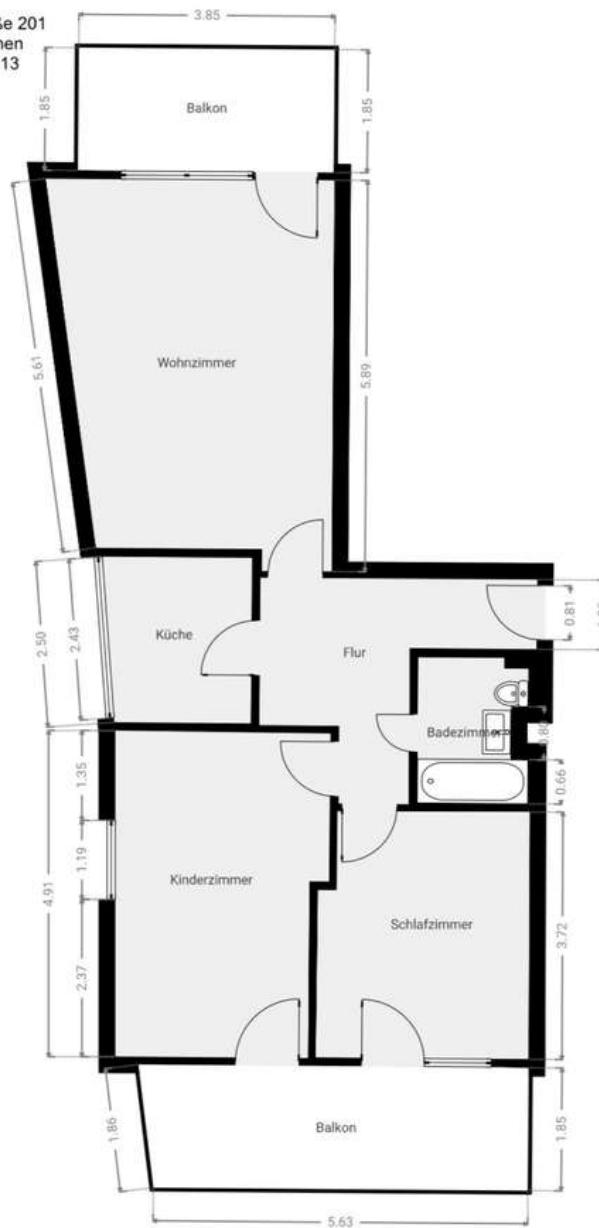


Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 75,00 m²
Kaufpreis: 460.000,00 EUR

▼ 1. Stock

Willibaldstraße 201
80689 München
Wohneinheit 13



IMG_6409

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Sonnenterrassen in ruhiger Lage von München



Willibaldstr. 201
80689 München

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	75,00 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR

