

# Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße



**Clemensstr. 18**  
80803 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

Scout-ID: 158492387  
Objekt-Nr.: C18



SCHWABINGER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner:**

SCHWABINGER IMMOBILIEN

Herr Axel M. Wolf

E-Mail: [axel.wolf@schwabinger-immobilien.de](mailto:axel.wolf@schwabinger-immobilien.de)

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

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	1
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	148,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1955
Bezugsfrei ab:	01.10.2025

Hausgeld: 153,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 % inkl. MWST

Die vom Käufer und Verkäufer zu zahlende Maklergebühr beträgt 2,48 % inkl. MwSt. (19 %)

## Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße



**Clemensstr. 18**  
80803 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Bezugsfreie Wohnung in bester Lage in Schwabing (frei ab dem 1.10.2025).

Mitten im Schwabinger Leben, der beliebt Englische Garten und die Leopoldstraße in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Ruhig in einer Fahrradstraße gelegen.  
Ideal zum Selbstbezug oder auch als Kapitalanlage.  
Aufgrund des guten Grundrisses auch ideal als 2-er WG zu nutzen.

### Ausstattung:

Wohnzimmer mit Balkon nach Süden zur Clemensstraße

Schlafzimmer zum Innenhof

Gepflegter Parkettboden im Wohnzimmer.

Küche mit Einbauküche, dort ist auch der Anschluss / Platz für die Waschmaschine  
Bad mit Wanne und Fenster

Großes Kellerabteil

Fahrradraum

Anlieferungen können über den Innenhof erfolgen.

### Lage:

Perfekte Infrastruktur

Zu Fuß nur 300 m oder 5 Minuten zur Münchner Freiheit, dort ist die U3 und U6 sowie Busbahnhof

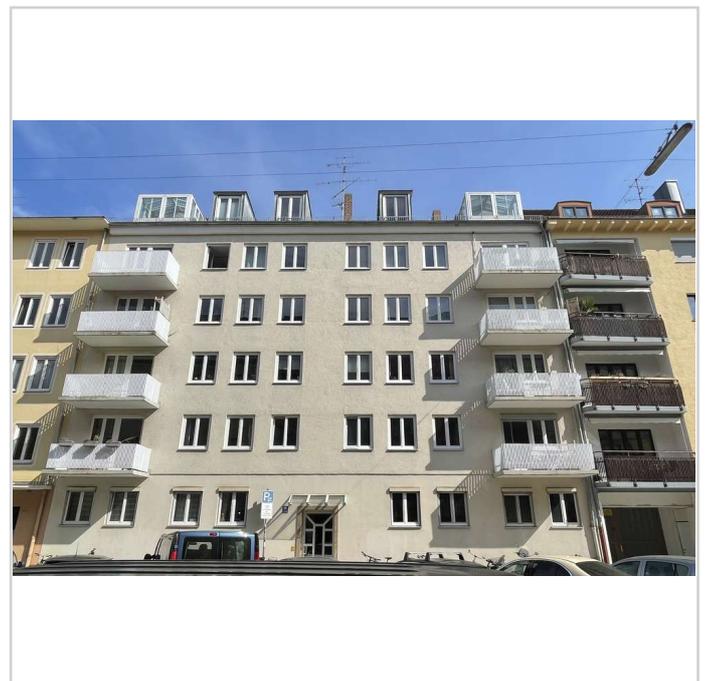
Parklizenzgebiet für Bewohner

### Sonstiges:

Wir freuen und über Ihre Anfrage über den Scout Kontakt.



Hausansicht



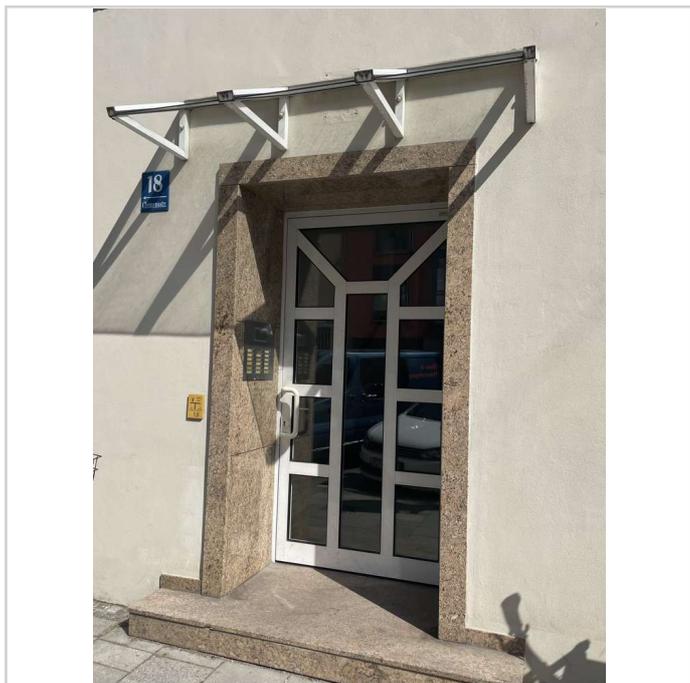
Hausansicht

## Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße



**Clemensstr. 18**  
80803 München

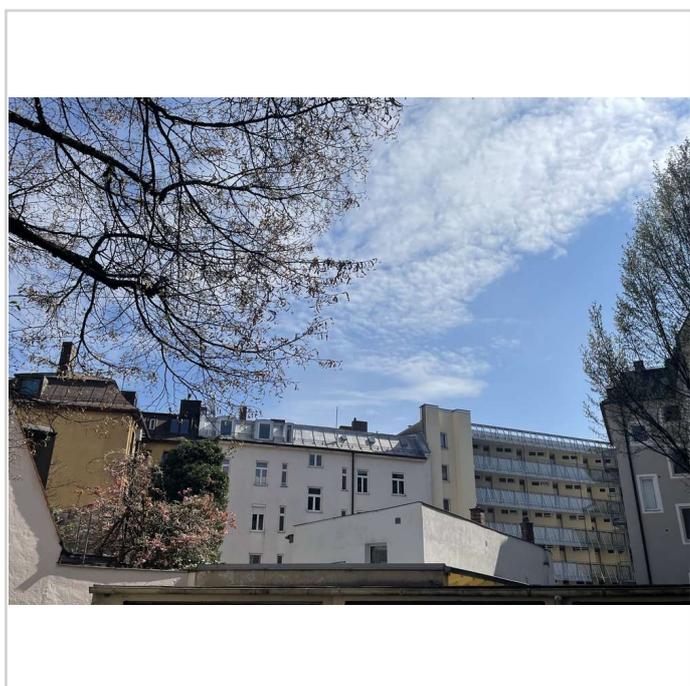
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



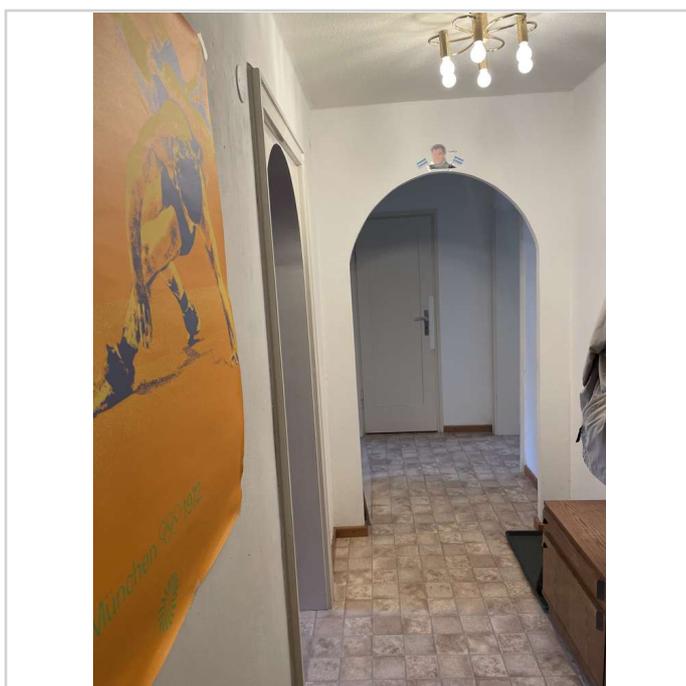
Eingang



Süd-Balkon



Ausblick



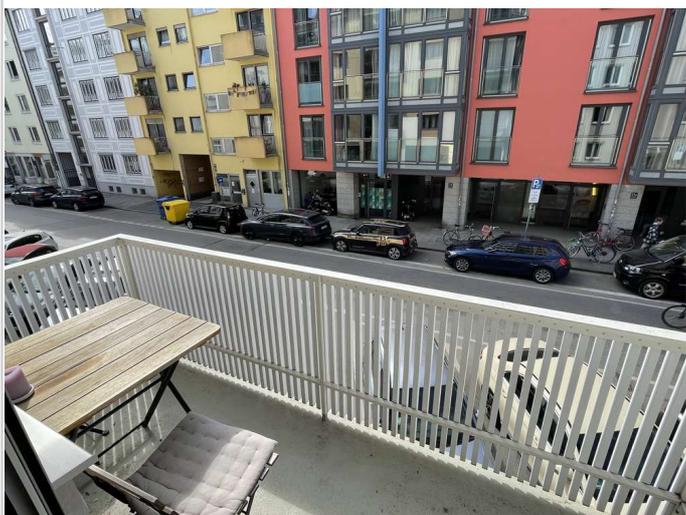
Diele

## Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße



**Clemensstr. 18**  
80803 München

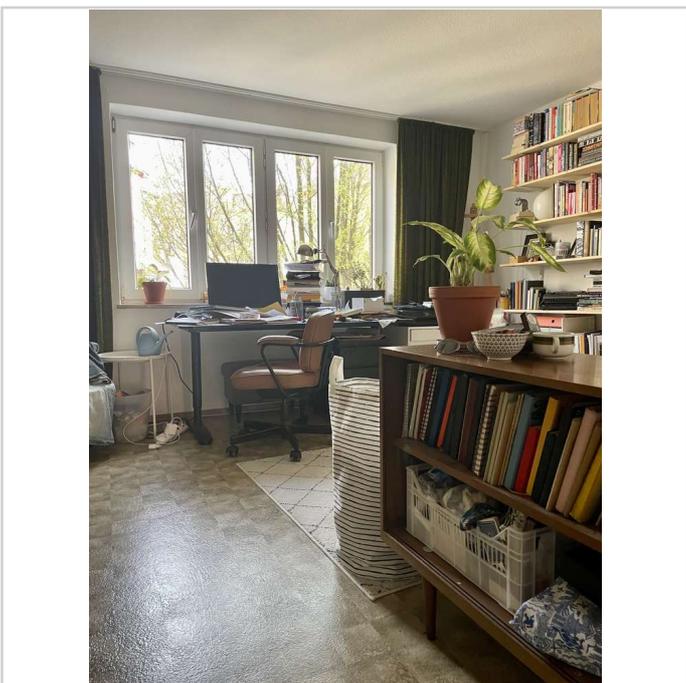
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



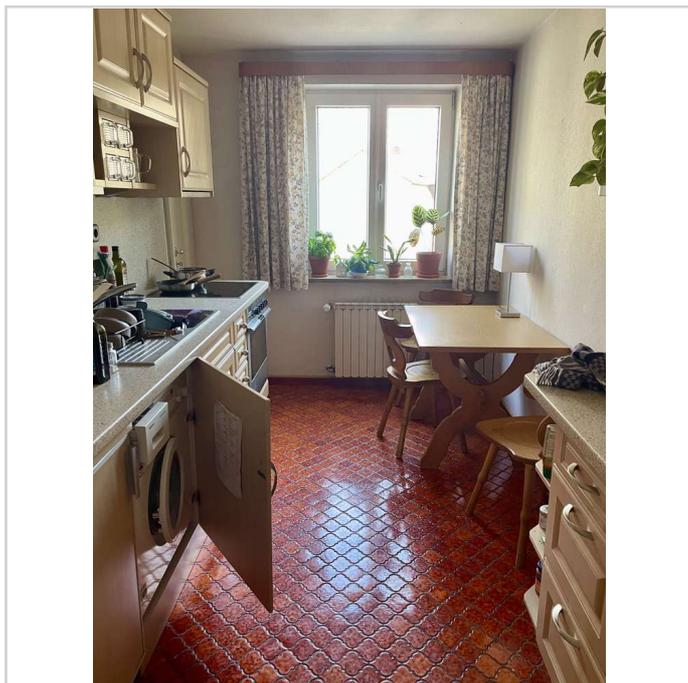
Badezimmer mit Fenster

## Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße

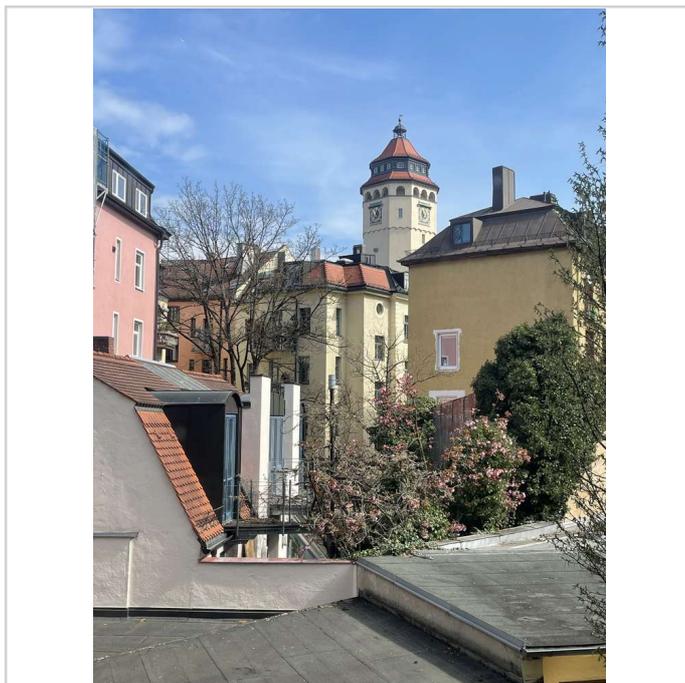


**Clemensstr. 18**  
80803 München

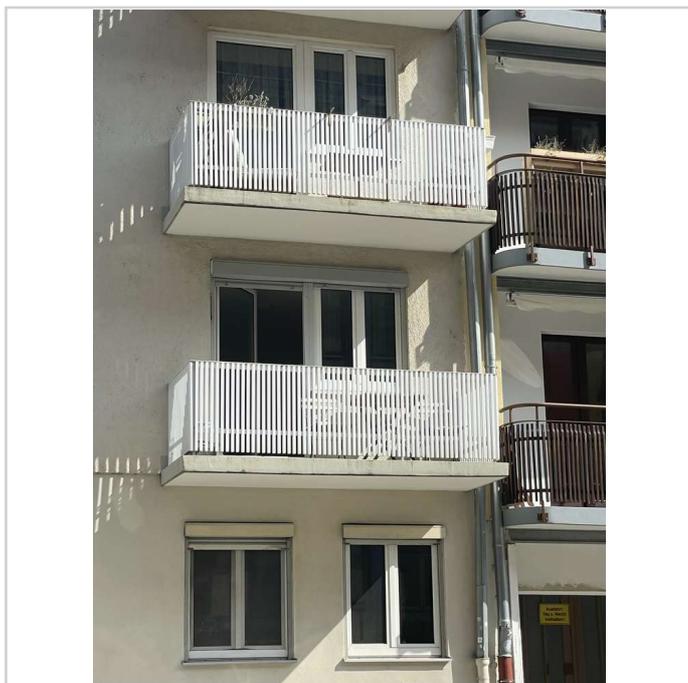
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



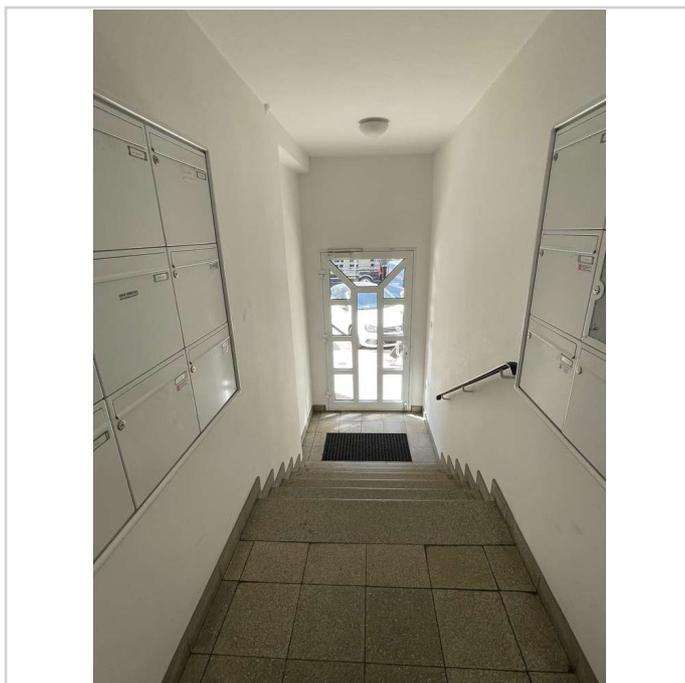
Küche mit Fenster



Ausblick



Balkon



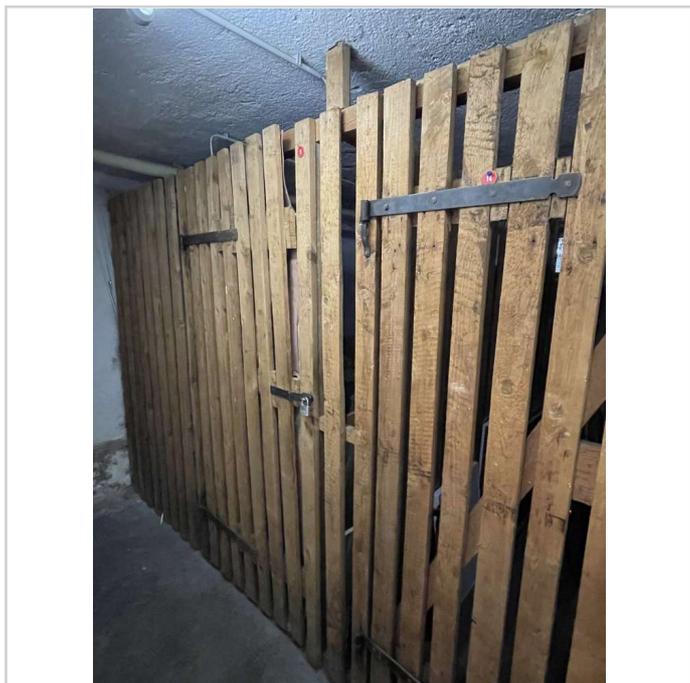
Hausflur

## Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße

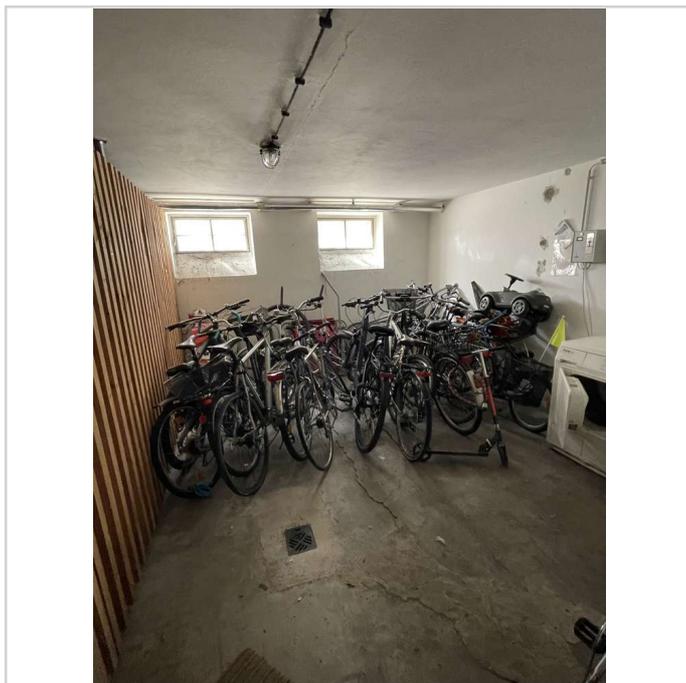


**Clemensstr. 18**  
80803 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Kellerabteil



Platz für die Räder



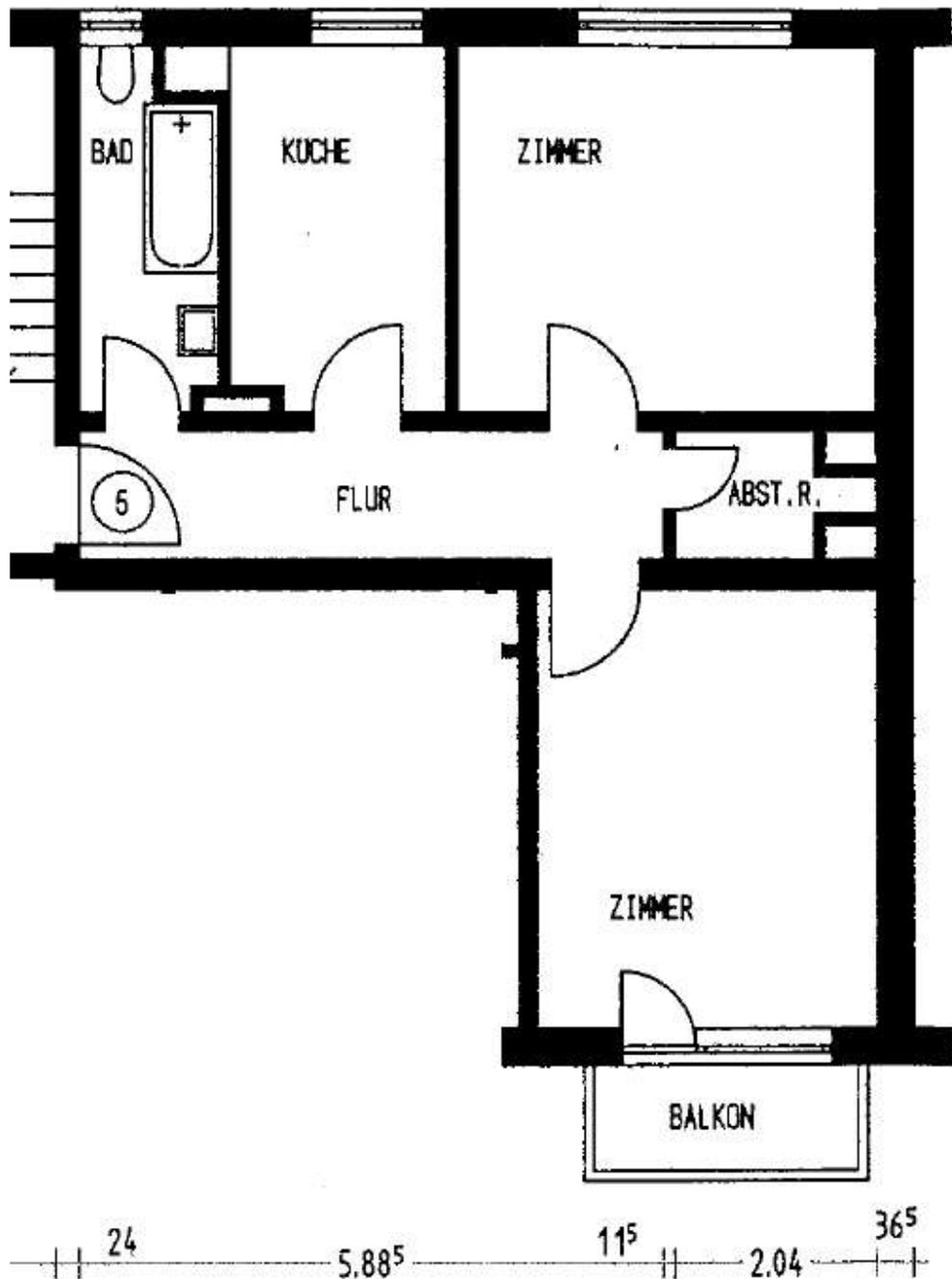
Ruhige Lage

# Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße



Clemensstr. 18  
80803 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR



Grundriss

## Top Lage in Schwabing, mit Süd-Balkon in einer ruhigen Fahrradstraße



Clemensstr. 18  
80803 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 55,14 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 675.000,00 EUR

