

# Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



**Eisenacherstr. 4**

80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR

Scout-ID: 163965386  
Objekt-Nr.: E4



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:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2002
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert:	93,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1956
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 509,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 25.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 1,19 % des Kaufpreises inkl. MWST

Die vom Käufer und Verkäufer zahlende Maklergebühr beträgt 1% zzgl. MwSt.  
(19 %) = 1,19 % inkl. MwSt.

## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



**Eisenacherstr. 4**  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m²  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Eine wunderschöne und zentral gelegene Wohnung, welche aus 4 Räumen besteht.

Der Wohnraum wurde zum Esszimmer geöffnet, dadurch entstand ein großer und lichtdurchfluteter Wohn - Essraum, von hier aus haben Sie auch Zugang auf den sonnigen Süd-Balkon.

Die 2 Schlafzimmern gehen zum begrünten Innenhof wie auch das große Badezimmer mit Fenster und die Küche inkl. Einbauküche.

Ein zusätzliches WC ist vorhanden.

### Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 2001 umfangreich saniert wurde.

Parkettboden in der gesamten Wohnung

Großzügige Diele mit einer Abstellstellnische vor der Küche

Gepflegte Küche mit moderner Einbauküche und Fenster

Schönes und großes Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbecken, Fenster und Platz für die Waschmaschine

Sep. Gäste-WC

Das Elternschlafzimmer hat zusätzlich noch eine praktische begehbare Ankleide

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang auf den gemütlichen Balkon

Kellerabteil vorhanden

TG Einzelstellplatz

### Lage:

Schwabing, wohl Münchens berühmtester Stadtteil, ist eine begehrte Wohngegend zwischen Kunst, Kultur und Freizeit.

Hier leben Sie inmitten der Stadt, umgeben von grünen Erholungszonen, in einer kleinen Seitenstraße nur wenige Minuten zur beliebten "Münchner Freiheit und dem Englischen Garten

In guter fußläufiger Erreichbarkeit:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindertagesstätten und Schulen
- Leopoldstraße
- Bushaltestellen
- U-Bahnstation Scheidplatz (von dort 10 Minuten zum Marienplatz)

- Luitpoldpark und Petuelpark

### Sonstiges:

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und freuen uns, Sie bei einer persönlichen Besichtigung zu begrüßen!

Bitte vereinbaren Sie einen Termin über den "ImmobilienScout Schnellkontakt"!



Hausansicht

## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing

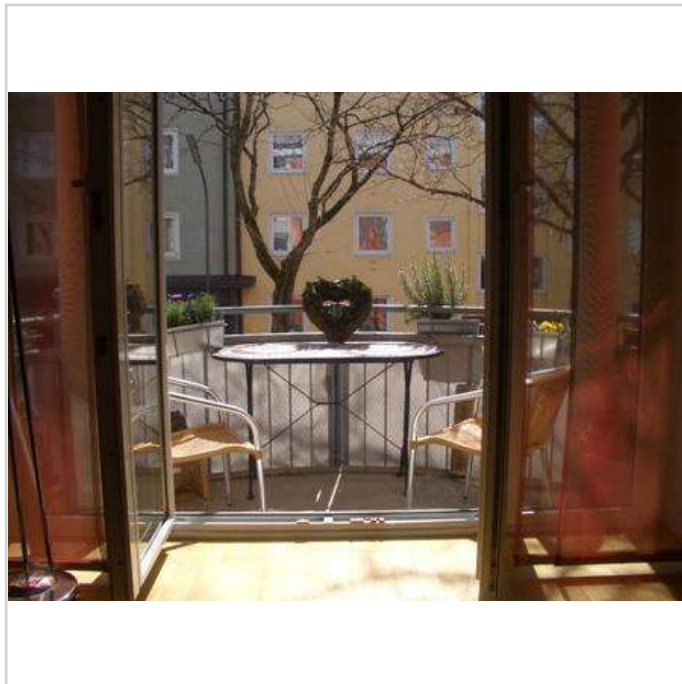


Eisenacherstr. 4  
80804 München

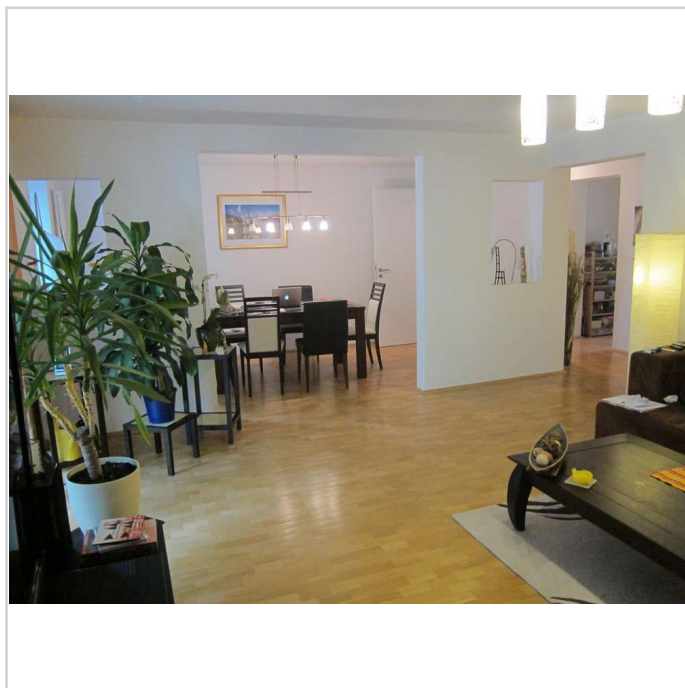
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



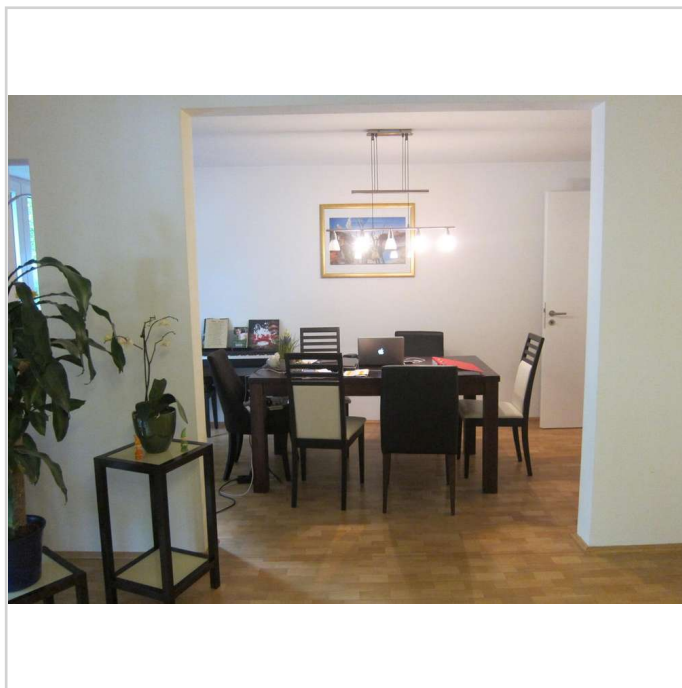
Hausansicht



Süd- Balkon



Wohn- und Esszimmer



Esszimmer



## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing

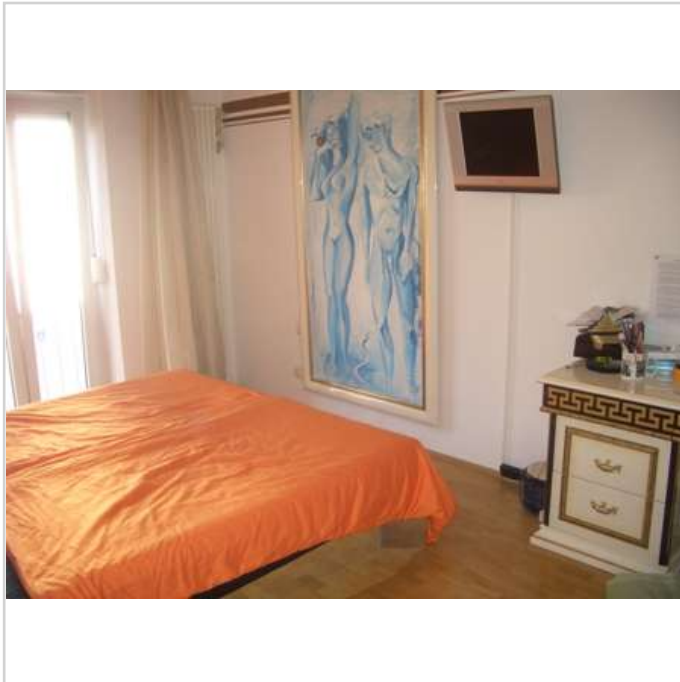


Eisenacherstr. 4  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



Küche



Schlafzimmerl



Kinderzimmer



Badezimmer

## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing

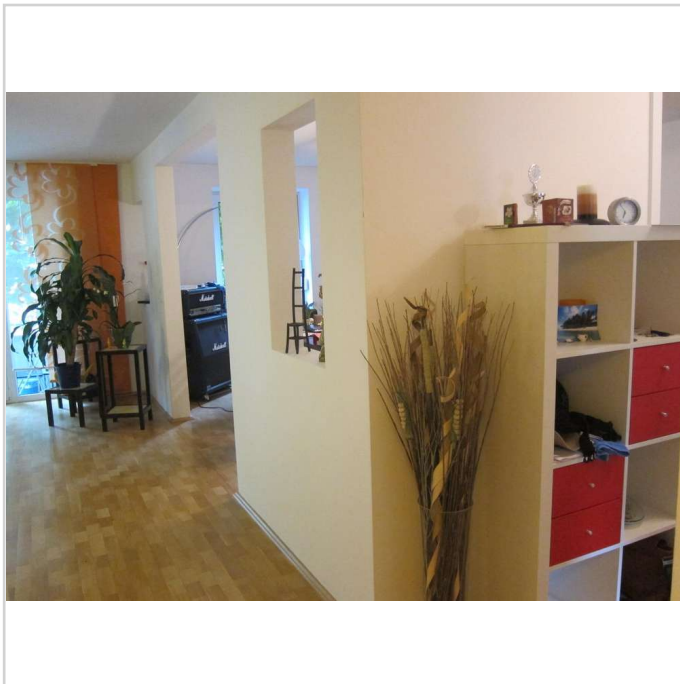


Eisenacherstr. 4  
80804 München

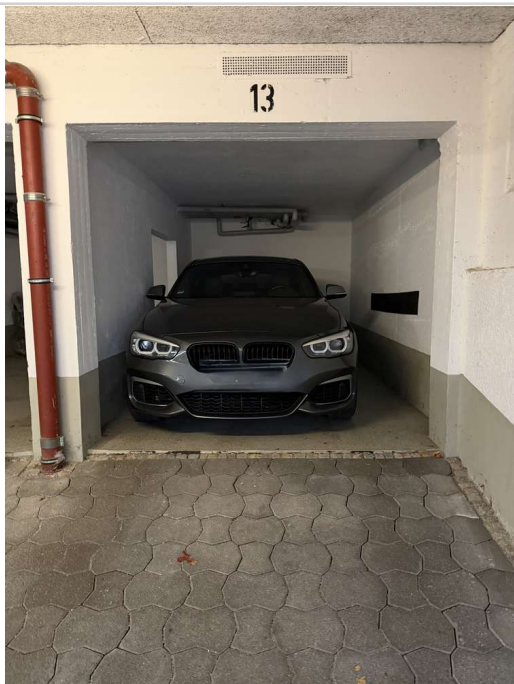
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



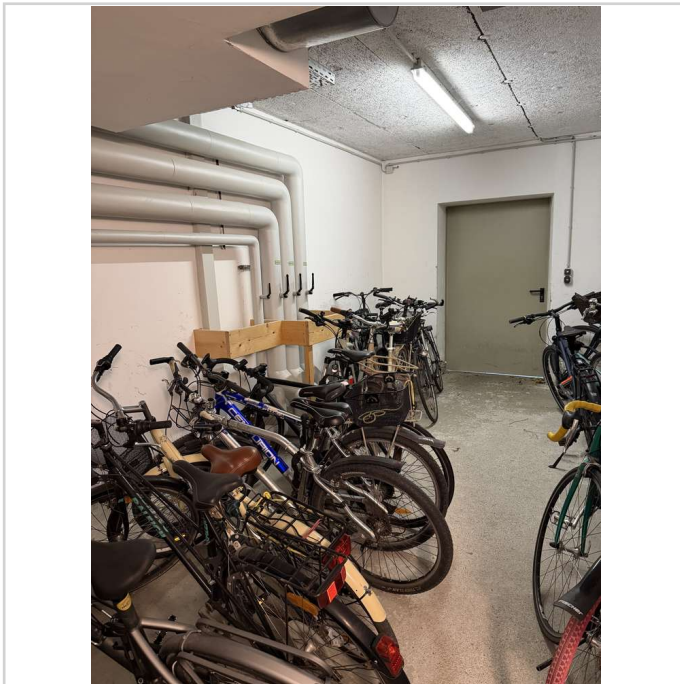
Gäste-WC



Flur



TG Platz



Fahrradraum



## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



Eisenacherstr. 4  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



Trockenraum



Kellerabteil



Innenhof



Platz für die Räder

## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing

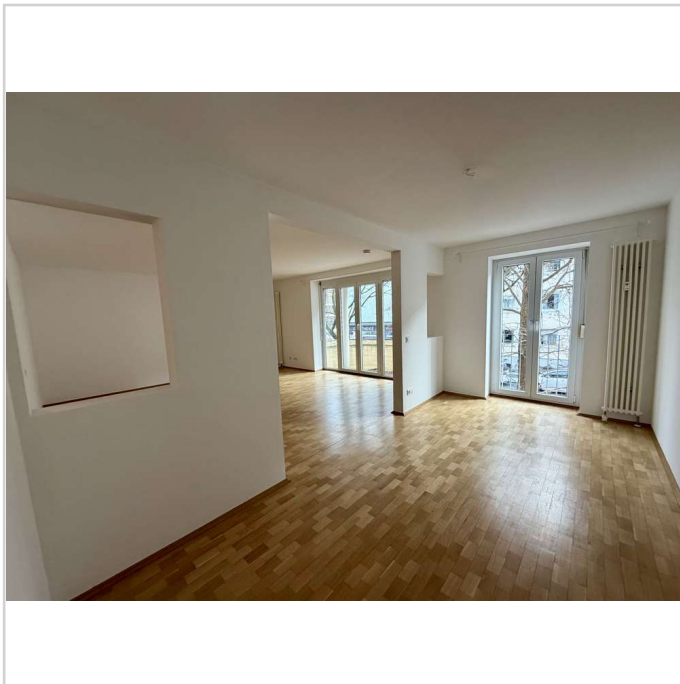


Eisenacherstr. 4  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



Flur



Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



Eisenacherstr. 4  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



Wohn-Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



**Eisenacherstr. 4**  
80804 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca:	91,75 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	885.000,00 EUR



Ankleide

## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



**Eisenacherstr. 4**  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR



### Eisenacher Straße 4

Diele	7,36 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,75 m <sup>2</sup>
Essen	12,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,53 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,61 m <sup>2</sup>
Küche	6,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,85 m <sup>2</sup>
Flur 1	1,31 m <sup>2</sup>
Flur 2	1,97 m <sup>2</sup>
Abstell	0,74 m <sup>2</sup>
WC	1,58 m <sup>2</sup>
Ankleide	2,98 m <sup>2</sup>
./. Putzabzug 1,5%	1,42 m <sup>2</sup>
	89,95 m <sup>2</sup>
Balkon*	1,80 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	91,75 m <sup>2</sup>

Grundriss



## Gepflegte und perfekt geschnittene 4-Zi-Wng in Schwabing



Eisenacherstr. 4  
80804 München

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 91,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 885.000,00 EUR

