

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6

81247 München

Zimmer: 2,50

Wohnfläche ca.: 74,00 m²

Kaufpreis: 629.000,00 EUR

Scout-ID: 161493459

Objekt-Nr.: Kar6_2025VK.2



SCHWABINGER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:
SCHWABINGER IMMOBILIEN
Herr Axel M. Wolf

E-Mail: axel.wolf@schwabinger-immobilien.de
Web: <http://www.schwabinger-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2000
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchs kennwert:	101,00 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2000
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 379,00 EUR

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 22.000,00 EUR

Provision für Käufer: 1,785 % des Kaufpreises

Die Maklergebühr beträgt für den KÄUFER und VERKÄUFER je 1,785 % inkl. MwSt (19%)

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Moderne 2,5-Zi-Wohnung mit Galerie und begehbarem Kleiderschrank.
Ideal für eine Person oder auch Paar.

Die gesamte Nutzfläche ist über 100 ! qm.

Herrlich ruhige und gepflegte Villenlage

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses

Weißes Bad mit Wanne und sep. Dusche sowie einem zusätzlichen Gäste-WC

Parkettboden in der gesamten Wohnung

Die Küche ist offen zum Wohnraum und mit einer Einbauküche ausgestattet

Vom Wohnzimmer gelangt man auf den großen und sonnigen Süd-Balkon

Über eine Treppe gelangt man auf die Galerie, von welcher man in das Wohnzimmer hat.

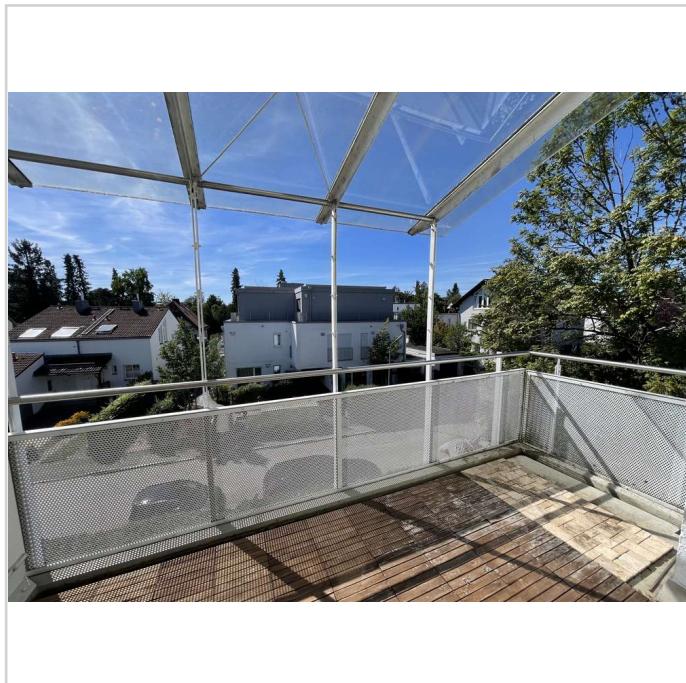
Ein Kellerabteil sowie Stellplatz in der Garage sind vorhanden.

Lage:

S-Bahn-Haltestelle "Obermenzing" nur wenige Gehminuten entfernt.
Traumhafte und idylische Lage in einer ruhigen Seitenstraße

Sonstiges:

Terminvereinbarung bitte per mail über den "Immobilienscout Schnellkontakt"!



Balkon



Hausansicht

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung

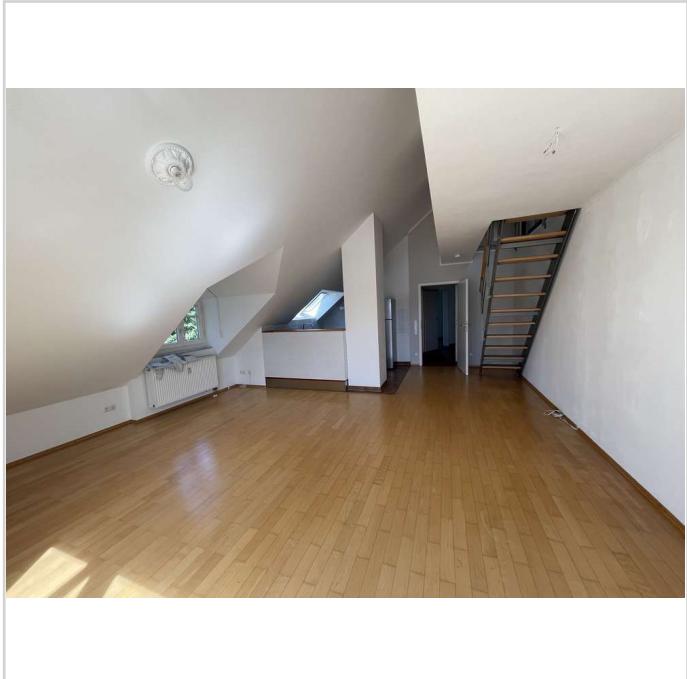


Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Ausblick



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6
81247 München

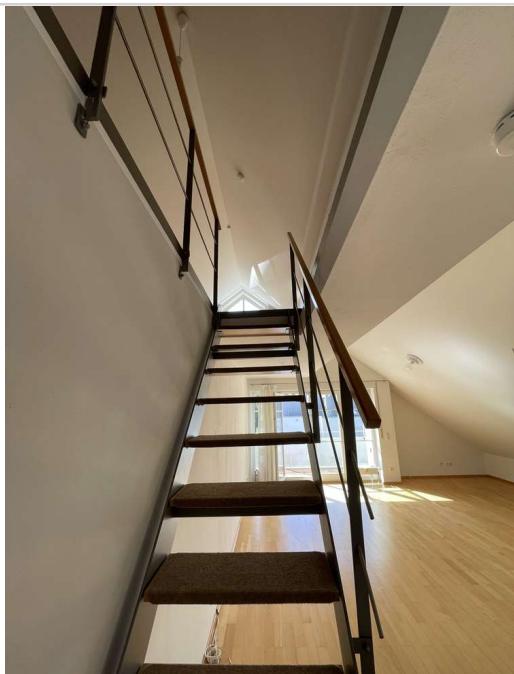
Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



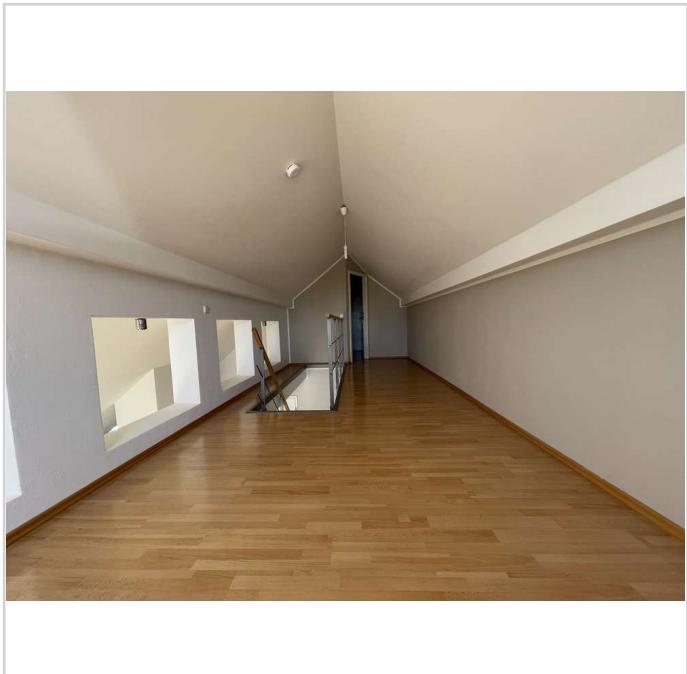
Badezimmer



Galerie -Treppe zum Wohnzimmer



Aufgang



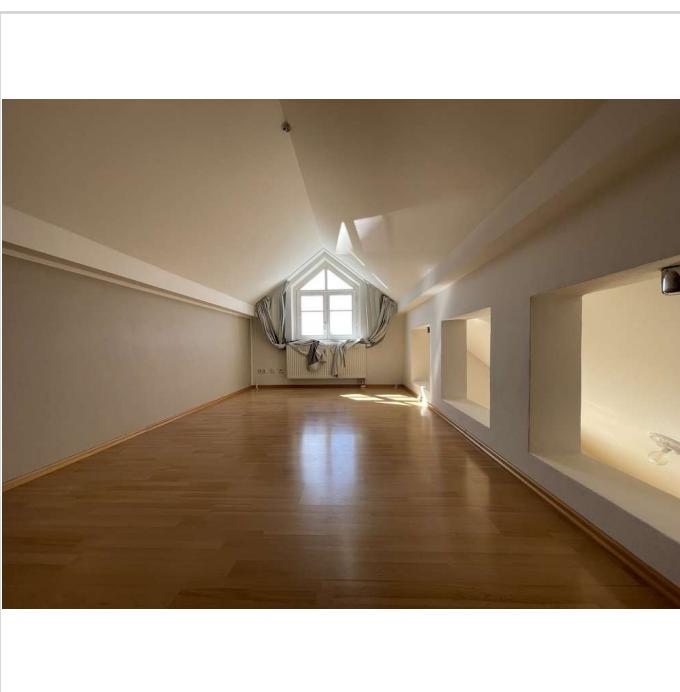
Galerie

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung

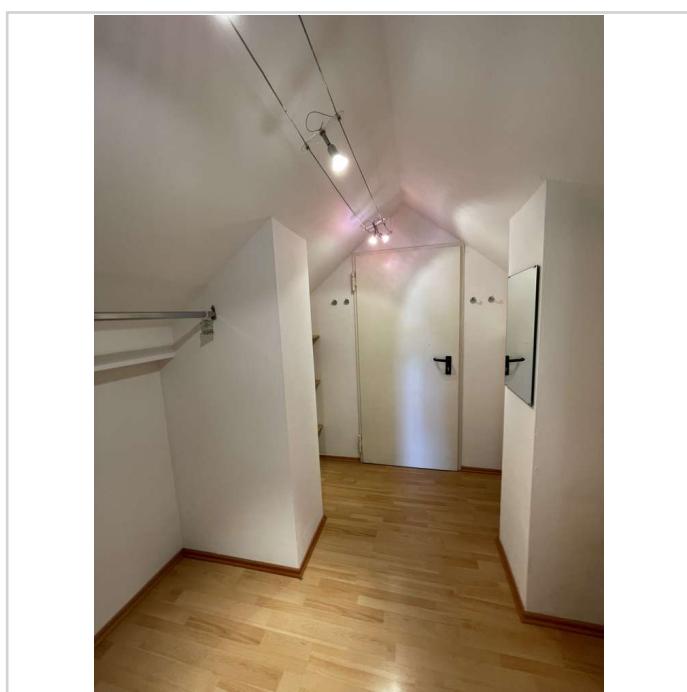


Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



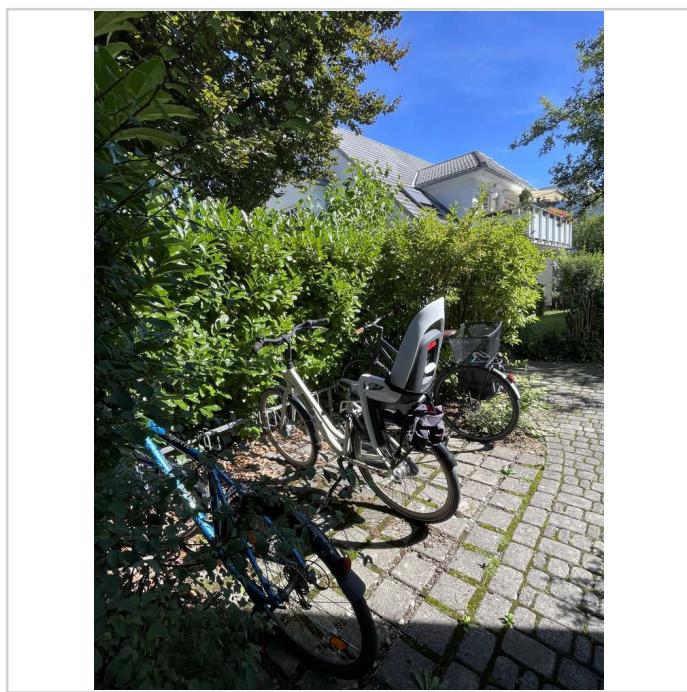
Galerie



Ankleidezimmer



Waschküche



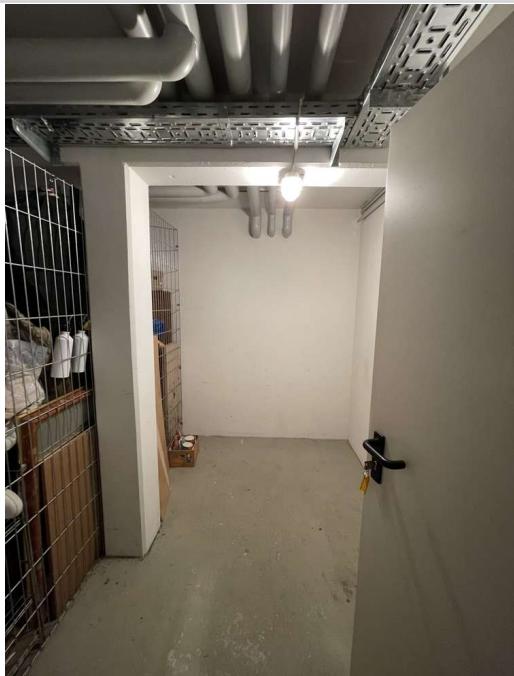
Platz für die Räder

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung

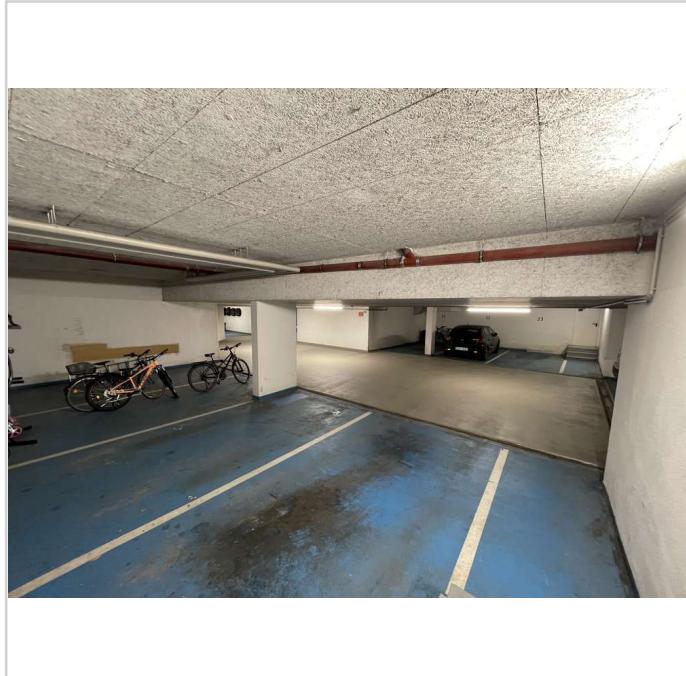


Karwinskistr. 6
81247 München

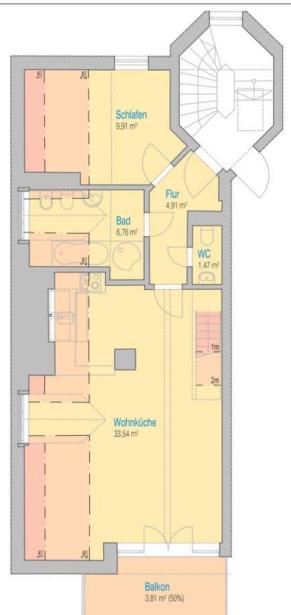
Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



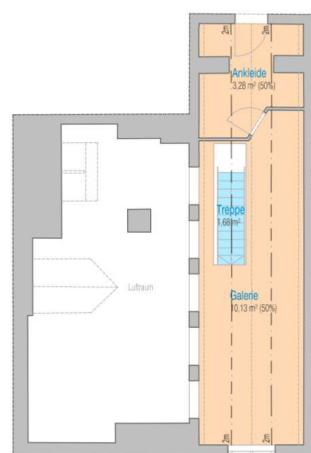
Kellerraum



Garage



Grundriss



Grundriss DG

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR

	Raum	Anrechnung	Grundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
DG	Flur	100%	4,91 m ²	4,91 m ²	4,91 m ²
	WC	100%	1,47 m ²	1,47 m ²	1,47 m ²
	Wohnküche	Raumhöhen 1-2m	41,42 m ²	33,54 m ²	41,42 m ²
	Schlafen	Raumhöhen 1-2m	13,61 m ²	9,91 m ²	13,61 m ²
	Bad	Raumhöhen 1-2m	7,82 m ²	6,76 m ²	7,82 m ²
	Balkon	50%	7,61 m ²	3,81 m ²	7,61 m ²
DG-1	Galerie	50%	20,25 m ²	10,13 m ²	20,25 m ²
	Ankleide	50%	6,55 m ²	3,28 m ²	6,55 m ²
	Treppe	Verkehrsfläche	1,68 m ²	0 m ²	0 m ²
			105,31 m ²	73,79 m ²	103,64 m ²

Wohnfläche zu 100%

Nutzfläche

Wohnfläche zu 25% / 50%

Verkehrsfläche

Wohnfläche zu 0%

Technikfläche

Wohnflächenermittlung nach Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003
 Grundflächen nach DIN 277 (Ausgabe: DIN 277-08-2021)
 Die Ermittlung erfolgt nach Ausbauzustand, Nutzung und auf Grundlage der Anforderungen BayBO
 Es erfolgt keine Prüfung von Baugenehmigungen, diese sind gesondert zu prüfen / nachzuweisen

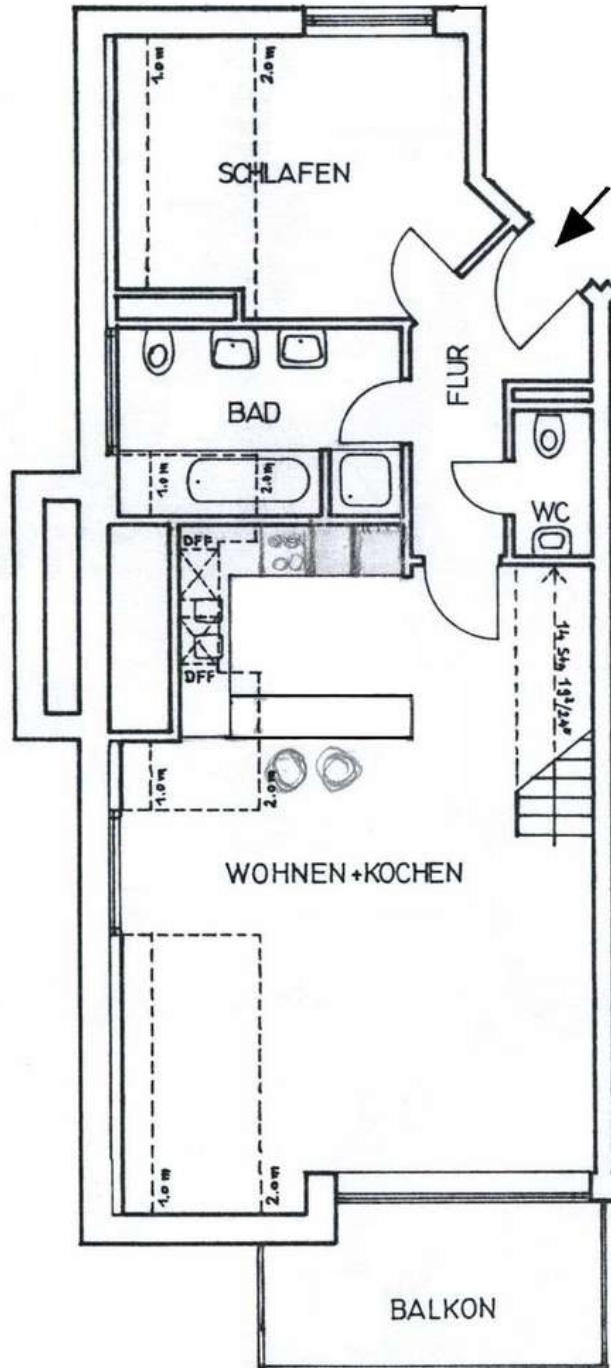
Raumaufteilung

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



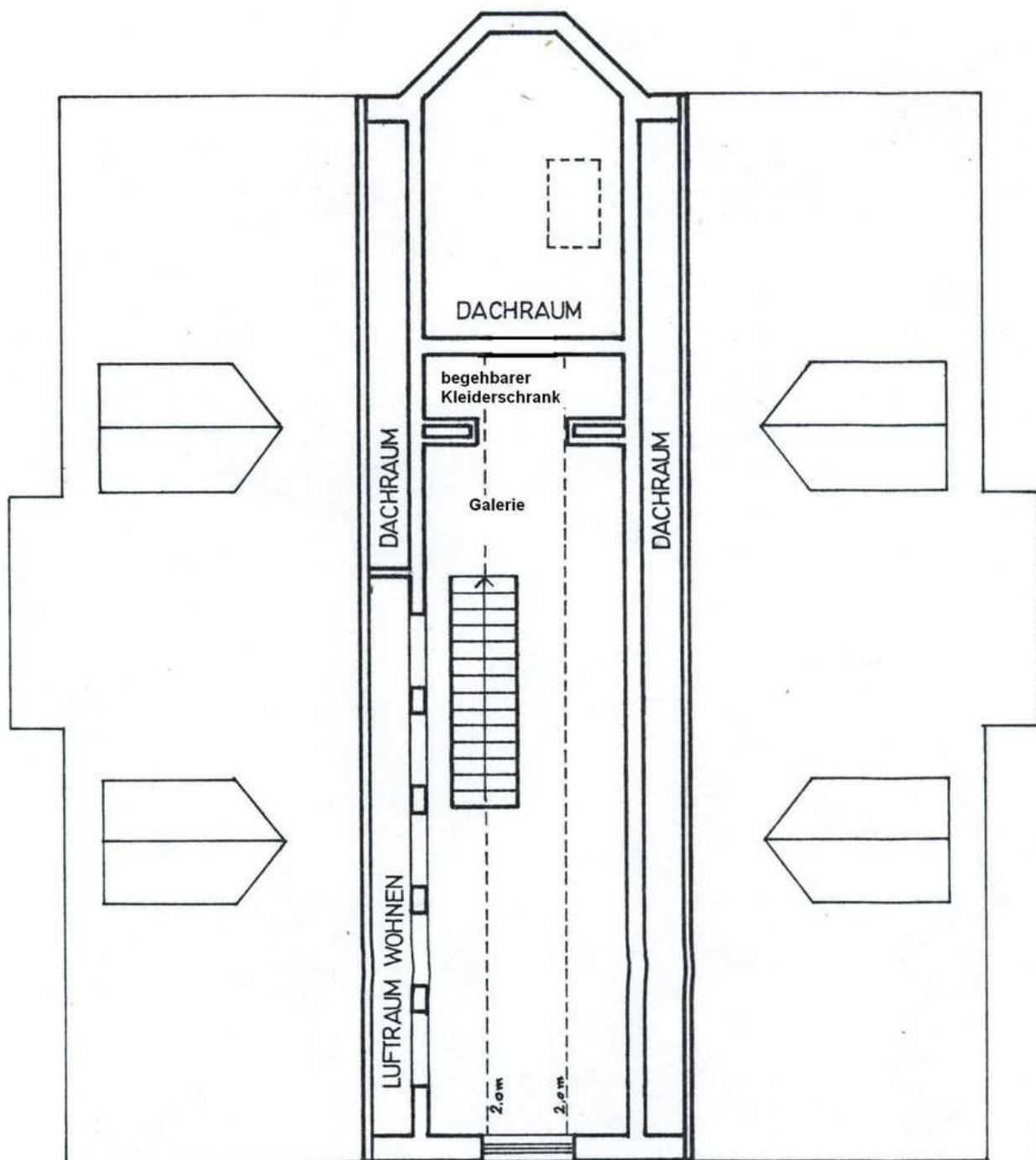
Grundriss Wohnung

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR



Grundriss Galerie

Top Lage in Obermenzing - Lichtdurchflutete und helle , bezugsfreie 2,5 Zimmer Galeriewohnung



Karwinskistr. 6
81247 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 629.000,00 EUR

