

Im Herzen Schwabings



sehr gute Wohnlage

87,4 m²
Wohnfläche

339 €
Hausgeld



AGATHENHOF
IMMOBILIEN

Grunddaten

Ort	Schwabing-West, 80801 München
Objektart	Etagenwohnung in MFH
Etage	1 (von gesamt 5)
Nutzung	Wohnen (aktuell vermietet)
Miete	2.350 € kalt
Baujahr	1955
Zustand	Teilmodernisiert und sehr gepflegt
Objektnr.	71
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	949.000 €
Hausgeld	339 €
Außen-Provision	2,38 % inkl. MwSt.

Flächenaufstellung

Wohnfläche	87,4 m ²
Nutzfläche	ca. 99 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer gesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Internet	Glasfaser
Telefon	ja



Ansprechpartner: Christian Häusler
Tel.: +49 89 413243862
E-mail: c.haeusler@agathenhof-immobilien.de

Ausstattung

Eigenschaften

- lichtdurchfluteter Grundriss
- originaler Fischgrätparkettboden
- Rolläden in allen Räumen
- hochwertige Schreiner-Einbauküche mit modernen grauen Bodenfliesen
- lichte Raumhöhe von 2,5 m

Ausrichtung

- ruhiges Schlafzimmer Richtung Osten mit Hinterhofblick
- weitere sonnige Zimmer Richtung Westen

Ausstattung Haus

- geräumiger Keller
- Speichereinheit unter dem Dach
- Außenstellplatz für Fahrräder im Innenhof
- Gemeinschaftsgarten zum Sonnen, Grillen und Entspannen

Renovierungen Wohnung

2015

- Parkettböden abgeschliffen und geölt

2011

- Gas-Etagenheizung
- Bad teilrenoviert mit Unterputz Spülkasten, Waschtisanlage

Zusätzliche Erneuerungen

- Einbauküche vom Schreiner
- Fliesenboden Küche
- Raufasertapeten ganze Wohnung
- Türen aufgearbeitet und gestrichen
- Renovierung Elektrik (FI Schalter im Sicherheitskasten vorhanden)
- Balkonanbau jederzeit möglich

Renovierungen Haus

2025

Sanierung Fassade
Rauchabzug Treppenhaus (in Arbeit)
Austausch Wohnungseingangstüre
Austausch Kellerfenster
Erneuerung Kellertüre

2011

Erneuerung Steigleitungen

2006

Austausch Fenster und Rollläden (Zustand noch sehr gut)

Zusätzliche Erneuerungen

Neuverlegung Teppich im Treppenhaus

Energie

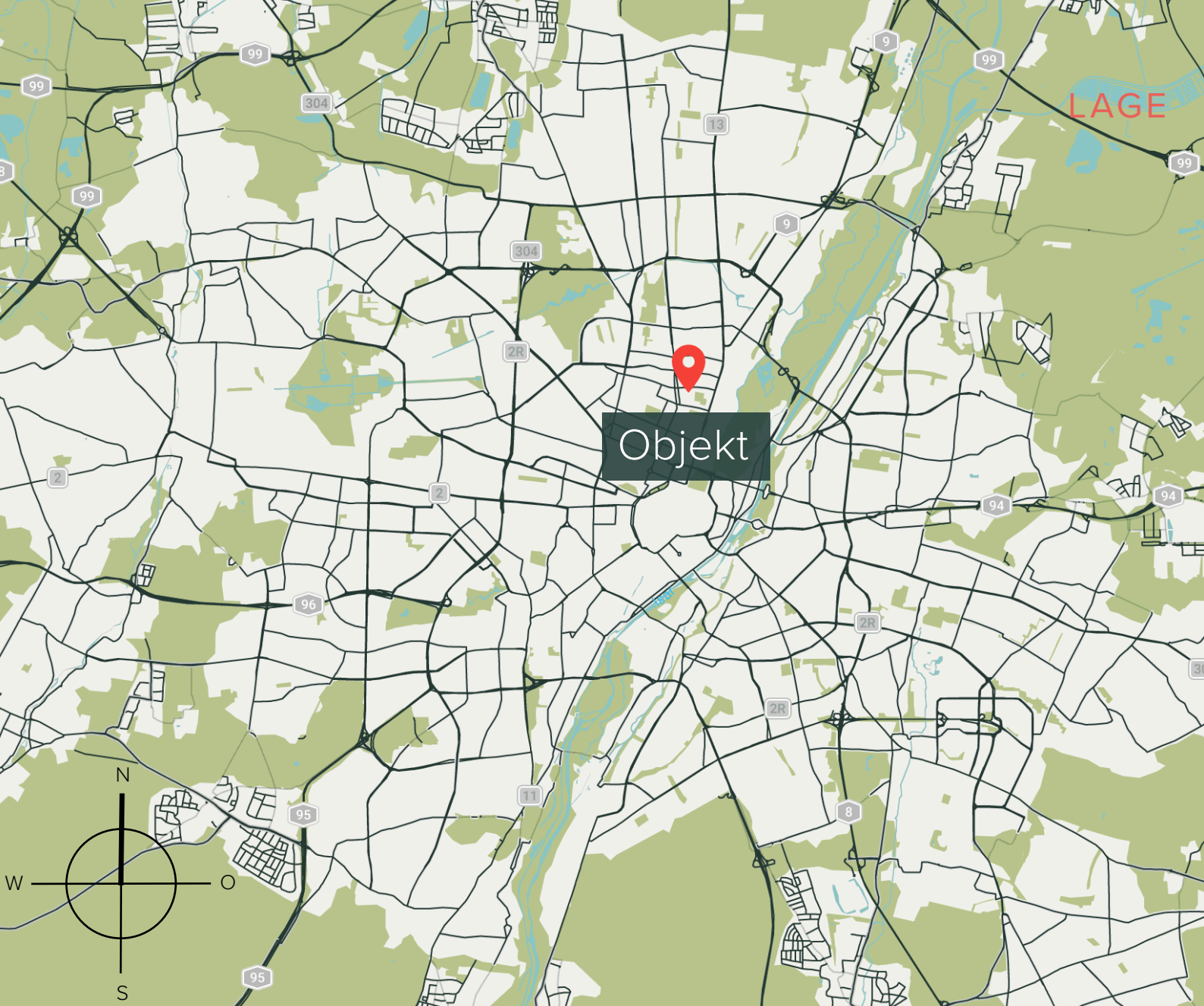
Energieeffizienzklasse F

Energieausweis

Bedarfsausweis
gültig bis 13.03.2028

Endenergiebedarf

179,2 kWh/(m²a)



Schwabing-West

Die vorliegende Immobilie liegt in Schwabing-West, einem der beliebtesten Stadtteile in München. Dort erwartet Sie eine einzigartige Kombination aus hoher Lebensqualität, künstlerischem Flair und urbanem Lifestyle.

In Schwabing-West besteht eine sehr gute Anbindung an Verkehrsmöglichkeiten. Mit den U-Bahn-Linien U3 und U6 lässt sich die Münchner Innenstadt sehr schnell und bequem erreichen.

Wichtige Verkehrsachsen, wie der Mittlere Ring im Westen und Norden, ermöglichen außerdem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und Orte sowie eine zügige Anbindung an das überregionale Autobahnnetz.

Exzellente Mikro Lage

Diese attraktive und charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Im Herzen Münchens gelegen, überzeugt die Wohnung durch eine hervorragende Infrastruktur. Bus und Bahn sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 5–7 Minuten) und mit der U-Bahn sind Sie in kürzester Zeit in die Münchner Innenstadt (ca. 10 Minuten).

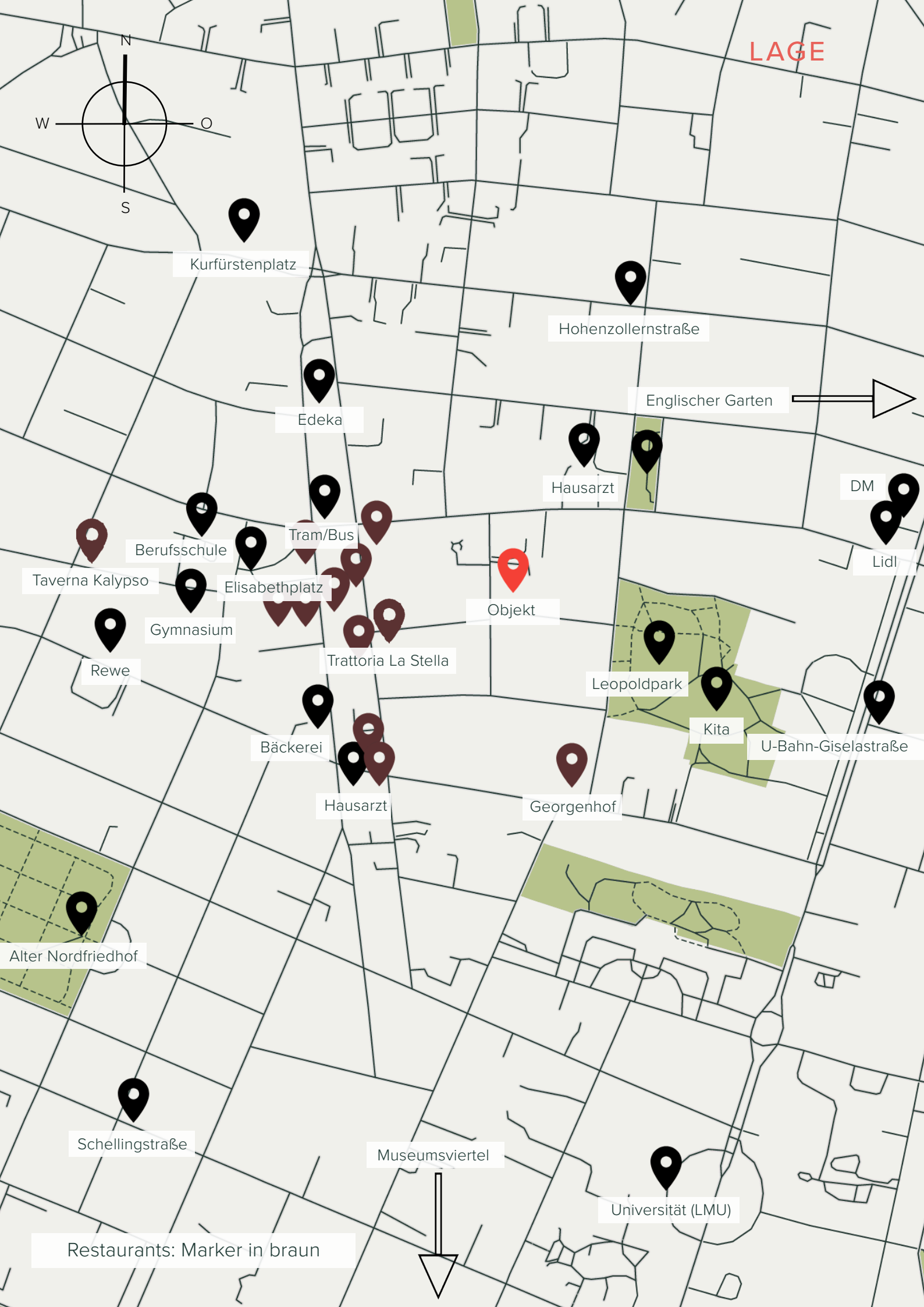
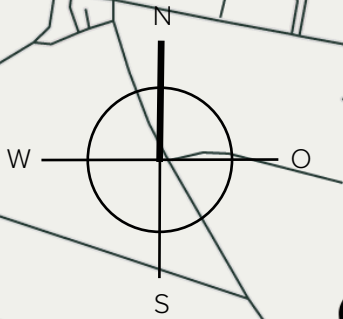
In der direkten Umgebung finden sich neben Supermärkten, Schulen und medizinischer Versorgung auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten sowie zahlreiche bekannte Restaurants, wie der Georgenhof, die Trattoria La Stella und die Taverna Kalypso. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt zudem der Elisabethmarkt (ca. 5 Minuten). Ähnlich dem Viktualienmarkt, bietet der Elisabethmarkt eine vielfältige Auswahl an Ständen mit frischen Lebensmitteln und Delikatessen.

Auch der Englische Garten befindet sich in unmittelbarer Umgebung (6 min mit dem Fahrrad). Als „grüne Lunge“ Münchens bekannt, ist der Englische Garten größer als der Central Park in New York und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Südlich des Objekts liegt das Münchner Museumsviertel (6 min mit dem Fahrrad), eines der bedeutendsten Kulturzentren der Stadt. Hier sind unter anderem die Alte und die Neue Pinakothek angesiedelt, die mit ihren renommierten Kunstsammlungen Besucher aus aller Welt anziehen. Für Liebhaber moderner Kunst ergänzt das Museum Brandhorst mit seiner herausragenden Sammlung.

Auf der folgenden Seite finden Sie kartiert weitere Details.

LAGE



Kurfürstenplatz

Hohenzollernstraße

Englischer Garten

Edeka

Hausarzt

DM

Lidl

Tram/Bus

Berufsschule

Taverna Kalypso

Elisabethplatz

Gymnasium

Rewe

Objekt

Trattoria La Stella

Leopoldpark

Kita

U-Bahn-Giselastraße

Bäckerei

Hausarzt

Georgenhof

Alter Nordfriedhof

Schellingstraße

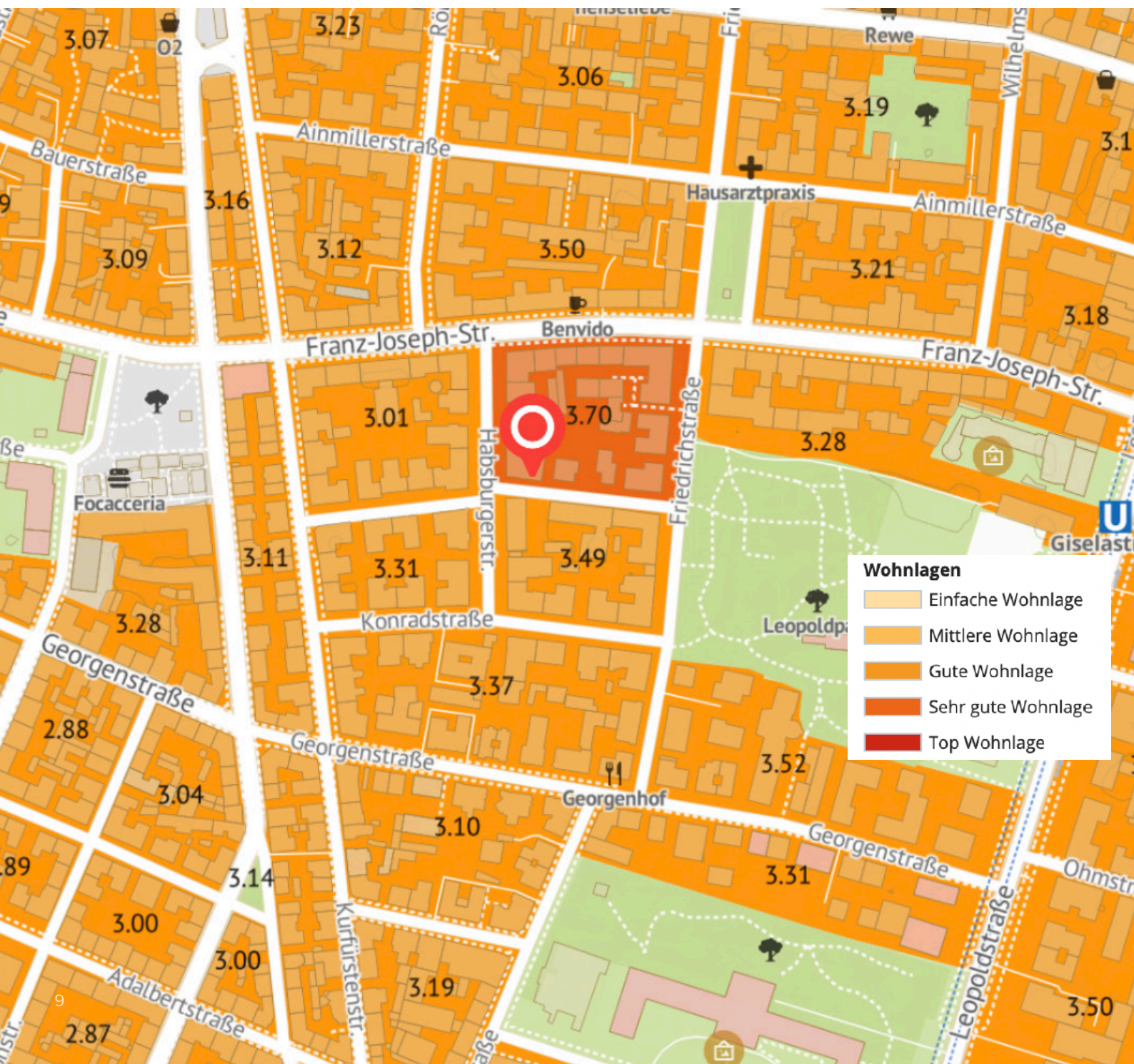
Museumsviertel

Universität (LMU)

Restaurants: Marker in braun

Sehr gute Wohnlage

Dargestellt ist das Geviert in der Habsburgerstraße in Schwabing-West, in dem sich die Wohnung befindet. Das Eckhaus wurde vom iib Institut Dr. Hettenbach als „sehr gute Wohnlage“ eingestuft. Die Kriterien dafür umfassen 14 Hauptindikatoren aus den Bereichen Demografie, Wirtschaft und Immobilien. Hervorzuheben ist, dass diese Mikrolage im direkten Umfeld überdurchschnittlich bewertet wird und sich positiv von den umliegenden Wohnlagen abhebt.





Einladendes Wohnensemble

Es empfängt sie ein charmanter Eingang zum Mehrfamilienhaus in der Habsburgerstraße. Die Habsburgerstraße ist überwiegend wohngeprägt und verläuft parallel zwischen der Franz-Joseph-Straße und der Hohenstaufenstraße. Nach dem betreten des Gebäudes finden Sie im ersten Stock bereits die Wohnung.

Modern und Elegant

Von der Wohnungstür betreten Sie den hellen Flur, der mit einer modernen Gegensprechanlage ausgestattet ist. Von hier aus erschließen sich Küche, Bad sowie das Arbeits- bzw. Kinderzimmer und das Wohn- und Esszimmer. Der Flur unterstreicht dabei nochmals die Großzügigkeit der gesamten Wohnfläche.



Renovierte Küche aus Birkenholz

Die Küche wurde vor einigen Jahren umfassend renoviert und im Zuge dessen mit einer hochwertigen Schreiner-Einbauküche aufgewertet. Sie überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung mit viel Stauraum, einem großen Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach im Edelstahl-Look sowie einer Gas-Kochmulde und einem Elektro-Backofen der Marke Miele. Zur selben Zeit wurde zudem der Boden durch moderne, graue Fliesen ersetzt.



Modernes Tageslichtbadezimmer



Das Bad wurde im Jahr 2011 teilrenoviert und befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Die graue Gestaltung von Wand- und Bodenfliesen sowie von Waschbecken und WC verleiht dem Raum eine moderne Anmutung. Zudem ist das Badezimmer mit einer Duschbadewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine.



Sonniges Westzimmer

In den übrigen Räumen ist originales Fischgrätparkett verlegt, das den Zimmern einen besonderen Altbaucharme verleiht.

Dieses Zimmer gehört zu den nach Westen ausgerichteten Räumen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, als Arbeits-, Kinder-, Gäste- oder Fitnesszimmer. Durch die große Fläche des Raumes lassen sich auch unterschiedliche Wohnkonzepte ideal miteinander kombinieren, beispielsweise ein Homeoffice mit Schlafsofa als praktische Alternative zu einem separaten Gästezimmer.



Offenes Wohn- und Esszimmer

Das Zimmer verbindet gemütliches Wohnen mit gemeinsamen Mahlzeiten. Durch diesen offenen Charakter entsteht der Eindruck eines weitläufigen Wohnbereichs, der als Verbindung zwischen dem Schlafzimmer und den übrigen Räumen fungiert.



Erholsame Nächte

Das Schlafzimmer befindet sich auf der Ostseite zum Innenhof. Es bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen Schrank sowie eine Kommode. Besonders hervorzuheben ist die Ruhe dieses Raumes. Durch die Lage abseits der Straße entsteht ein gemütliches Refugium, das zum Entspannen und Abschalten vom Alltag einlädt.





Umfassende Nutzfläche

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Keller mit ca. 8 m² und Stromanschluss sowie ein Speicherabteil mit ca. 4 m², die beide zusätzlichen Stauraum bieten. Ergänzend steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten zur Verfügung, der allen Bewohnern offensteht und eine angenehme Möglichkeit zur Erholung im Freien bietet.

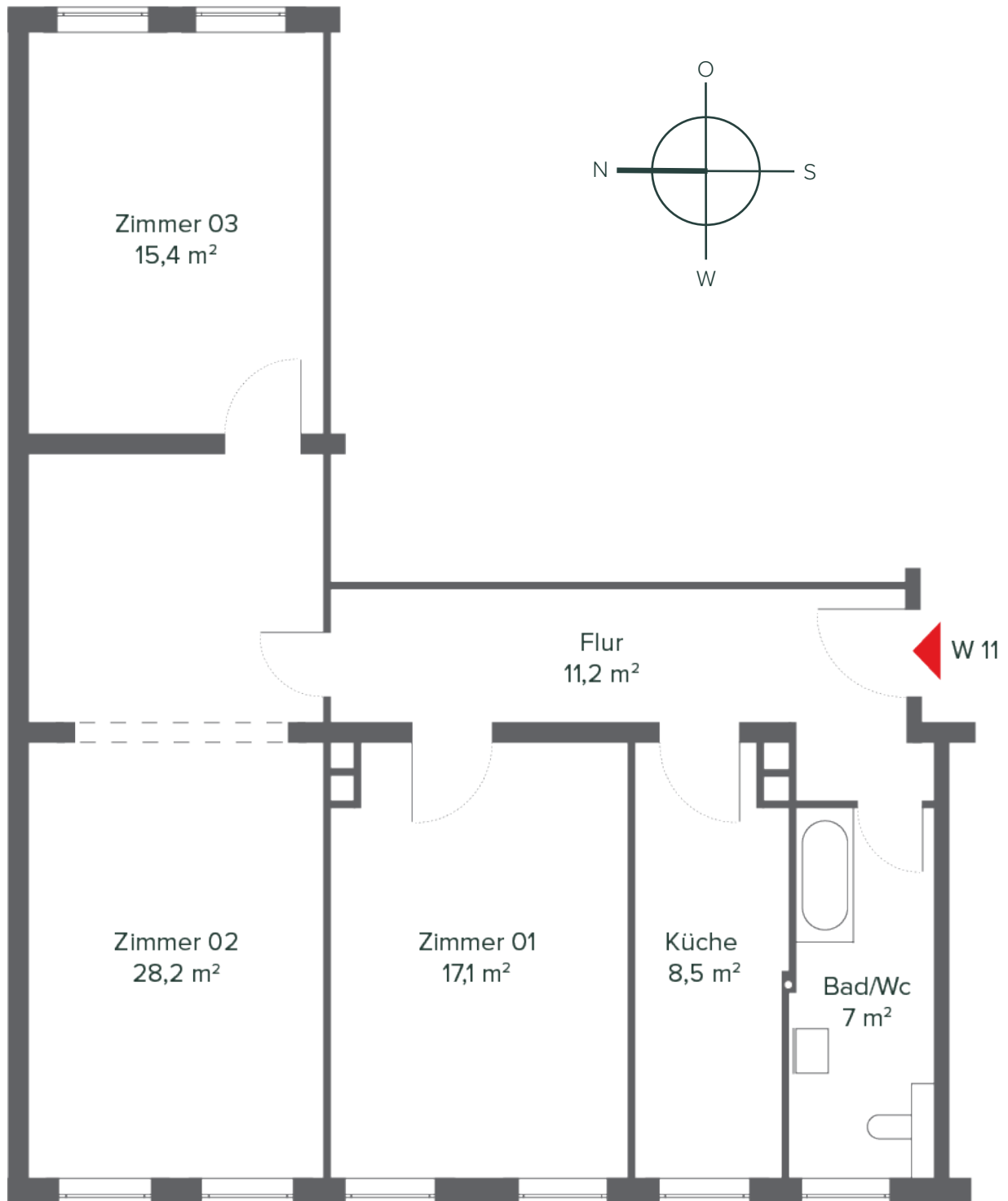


EXKLUSIVES ANWOHNERPARKEN



ENGLISCHER GARTEN

3-Zimmer-Wohnung



Wohnflächen gemäß Wohnflächenverordnung.

Unser Service für Sie

Sie haben Fragen zur Finanzierung Ihrer Immobilie?

Unsere Finanzierungsberater helfen Ihnen, die ideale Lösung zu finden.

Ratenkredit, Anschlussfinanzierung, Umschuldung, Baufinanzierung oder Forward-Darlehen?

Wir finden mit unserer bankenunabhängigen Beratung die beste Lösung und vergleichen Konditionen aus bis zu 500 Banken, Sparkassen und Versicherungen.

Hierbei nehmen wir uns den folgenden Themen an:

- Ihre individuelle Lebenssituation
- Zinsfestschreibung, variable Raten, Sondertilgung, Tilgungswechsel sowie
- Fördermöglichkeiten: KFW-Darlehen, zinsvergünstigte Förderdarlehen, Bayern Darlehen, staatliche Bürgschaft, weitere Zuschüsse

Egal ob angestellt oder selbständig: Oft leisten wir das Unmögliche und mit unserem bescheinigten Finanzierungsrahmen bringen wir Sie in Ihr neues zu Hause oder arrangieren die Finanzierung Ihrer Kapitalanlageimmobilie

Finanzierungspartner im Vergleich



Nehmen Sie gerne direkt mit uns Kontakt auf!

Sonja Lauter

Baufinanzierungsexpertin

info@agathenhof-immobilien.de

t: +49 (0) 8222 9639043

m: +49 (0) 152 0203 9121



Alle Angaben im Exposé beruhen auf Auskünften des Auftraggebers. Keine Gewähr.

Für jedes verkaufte Objekt pflanzen wir einen Baum und leisten damit einen aktiven Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Auf unseren eigenen Aufforstungs- und Ausgleichsflächen fördern wir neues Grün, schaffen Lebensräume und tragen dazu bei, natürliche Ressourcen langfristig zu erhalten.

Agathenhof Immobilien
Schäufeleinstr. 1
80687 München

T: + 49 (0) 89 413 243 862
E: info@agathenhof-immobilien.de



AGATHENHOF
IMMOBILIEN

www.agathenhof-immobilien.de