



*Traumhaft sanierte Woh-
nung in Bestlage Harlaching
- Provisionsfrei!*

GEISELGASTEIGSTR. 46, 81545 MÜNCHEN

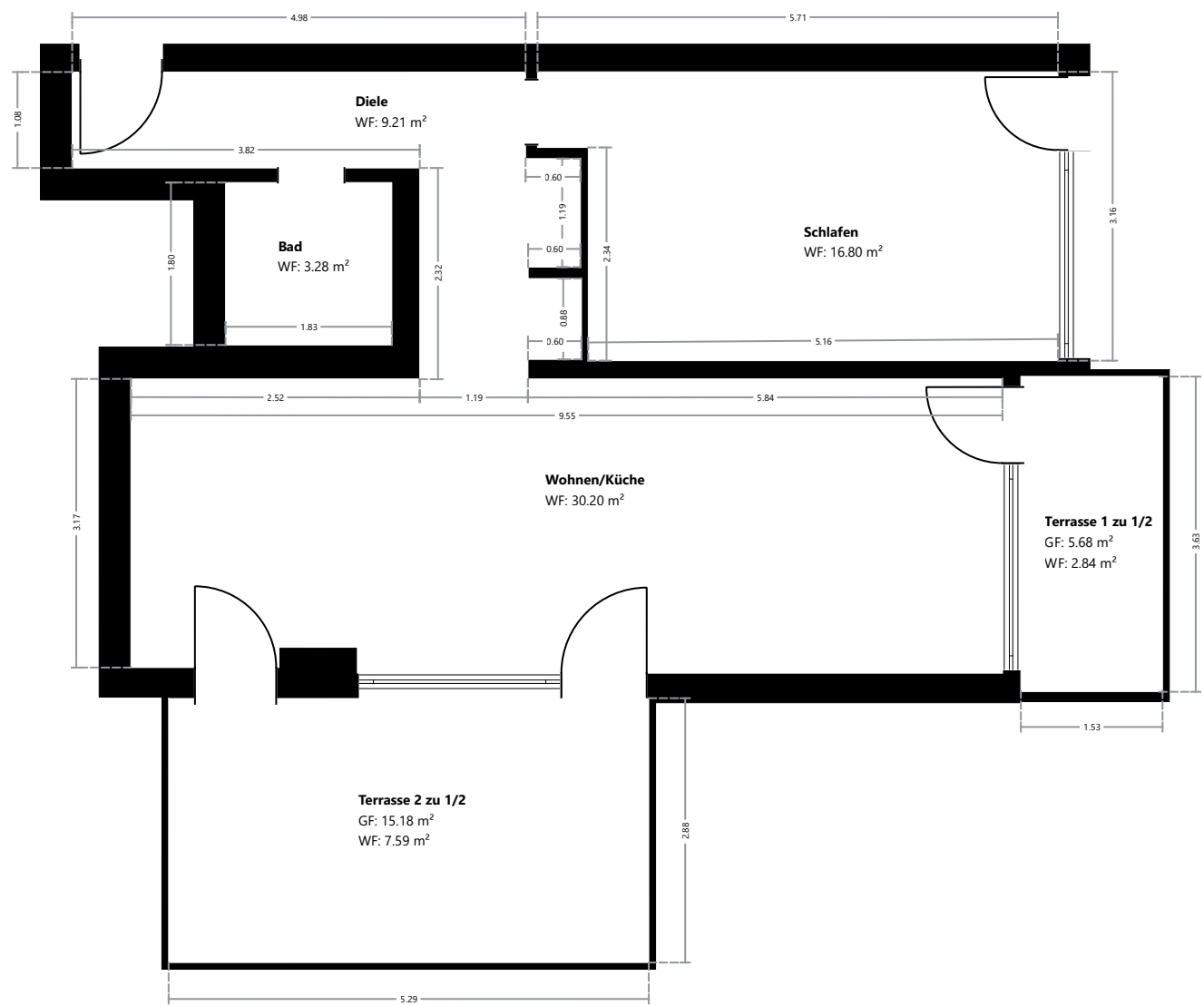




Objektdetails

Objektart	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	69,92 m²
Nutzfläche	83,85 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	Süd-/West- und Süd-/Ost-Ausrichtung
Objektzustand	Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung (Luxus)
Aufzug	nicht vorhanden
Keller	vorhanden
Bezugsfrei ab	sofort
Tiefgaragenstellplatz	vorhanden
Instandhaltungsrücklage	€ 166.381,65 (Stand 31.12.2022)
Hausgeld	€ 483,- (davon Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen 48,50 € ab 01.01.2024: € 423, davon Vorauszahlungen für Instandhaltungsrücklagen 48,50 €)
Baujahr	1974
Heizungsart	Zentralheizung
Energiedaten	Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Kaufpreis	€ 554.000,-
Kaufpreis Garage	€ 25.000,-
Provision	provisionsfrei

Grundriss



Flächenaufstellung

	Wohnfläche	Nutzfläche
Diele	9,21 m ²	9,21 m ²
Bad	3,28 m ²	3,28 m ²
Schlafzimmer	16,80 m ²	16,80 m ²
Wohnen/Küche	30,20 m ²	30,20 m ²
Terrasse 1	2,84 m ²	5,68 m ²
Terrasse 2	7,59 m ²	15,18 m ²
Keller		3,50 m ²
Gesamt	69,92 m ²	83,85 m ²



Objektbeschreibung

Die hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet zwei Terrassen mit direktem Gartenzugang und zeichnet sich durch großflächige Fensterfronten und eine Fülle an Tageslicht aus. Diese Immobilie verkörpert die perfekte Symbiose aus modernem Luxus und komfortablem Wohnen gelegen inmitten eines parkähnlichen Grundstückes.

Der großzügige Wohn-/Essbereich besticht durch sein raffiniertes Design und seine hochwertigen Materialien. Er ist nahtlos mit einer offenen Küche verbunden, in der Sie all Ihre Küchenträume verwirklichen können. Die raumhohen Fenster lassen reichlich natürliches Licht herein und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang sowohl zur Süd/West als auch zur Süd/Ost Terrasse, die perfekt für entspannte Stunden im Freien und gesellige Zusammenkünfte geeignet ist.

Das geräumige Schlafzimmer verwöhnt Sie ebenfalls mit reichlich Tageslicht aufgrund des direkten Gartenzugangs und bietet genügend Raum für ein komfortables Bett und individuelle Einrichtungsideen. Es ist ein Ruheort, der Ihnen ein Gefühl von Behaglichkeit und Entspannung vermittelt.

Das Badezimmer mit integrierter Fußbodenheizung ist zweifellos das Highlight dieser Wohnung. Hier erwartet Sie eine großzügige Regendusche, die mit modernster Ausstattung und einem atemberaubenden Sternenhimmel über dem Duschbereich ausgestattet ist. Die verstellbaren Lichtspots ermöglichen es Ihnen, die Beleuchtung nach Ihren Stimmungen anzupassen, von gedämpftem Ambiente bis hin zu hellem Tageslicht.

Der großzügige und gut organisierte Flur der Wohnung bietet viel Stauraum und dient gleichzeitig als einladender Empfangsbereich für Gäste. Dieser verbindet die verschiedenen Räume geschickt miteinander und unterstreicht den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Abgerundet wird das Objekt mit einem großzügigen Kellerabteil und einem separaten TG-Stellplatz (kein Duplex!).

Die Kernsanierung umfasste unter anderem:

- | | |
|--|--|
| ° Hochwertiger Eichenparkettboden
(Landhausdiele) | ° LED-Rundspiegel mit Touch-Funktion |
| ° Villeroy & Boch Fliesen 60x60 | ° Regendusche mit Sternenhimmel |
| ° Elektrik | ° Hochwertige Sanitärausstattung (Hans Grohe, Geberit) |
| ° Heizungskörper/Heizungsrohre | ° Abgehängte Decken mit Spotlights |
| ° Wasserleitungen | ° Waschmaschinen Anschluss in der Küche |
| ° Fußbodenheizung im Badezimmer | ° Lampen (Busch-Jäger) |
| | ° Moderne Akustikpaneele in Holzoptik |



















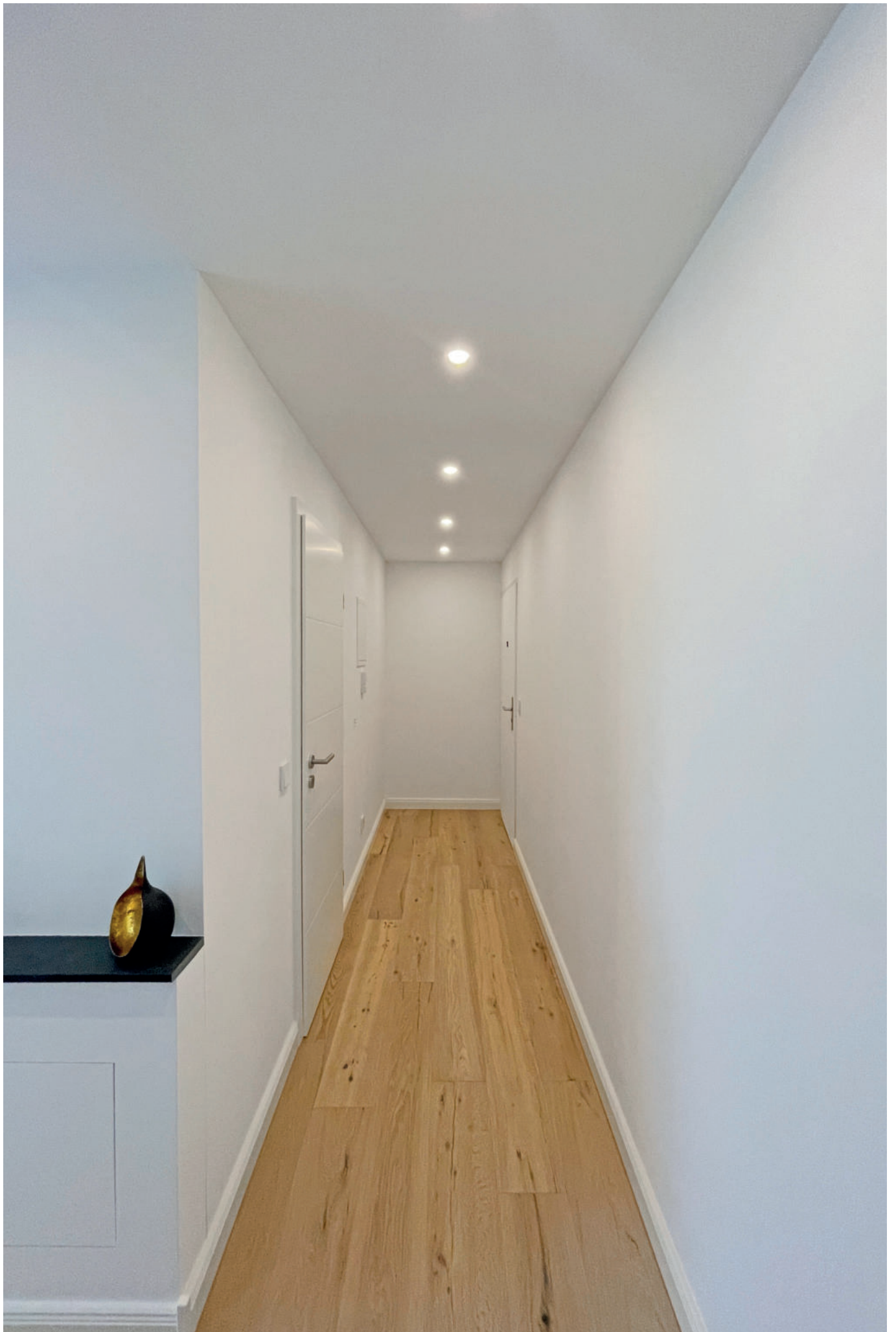




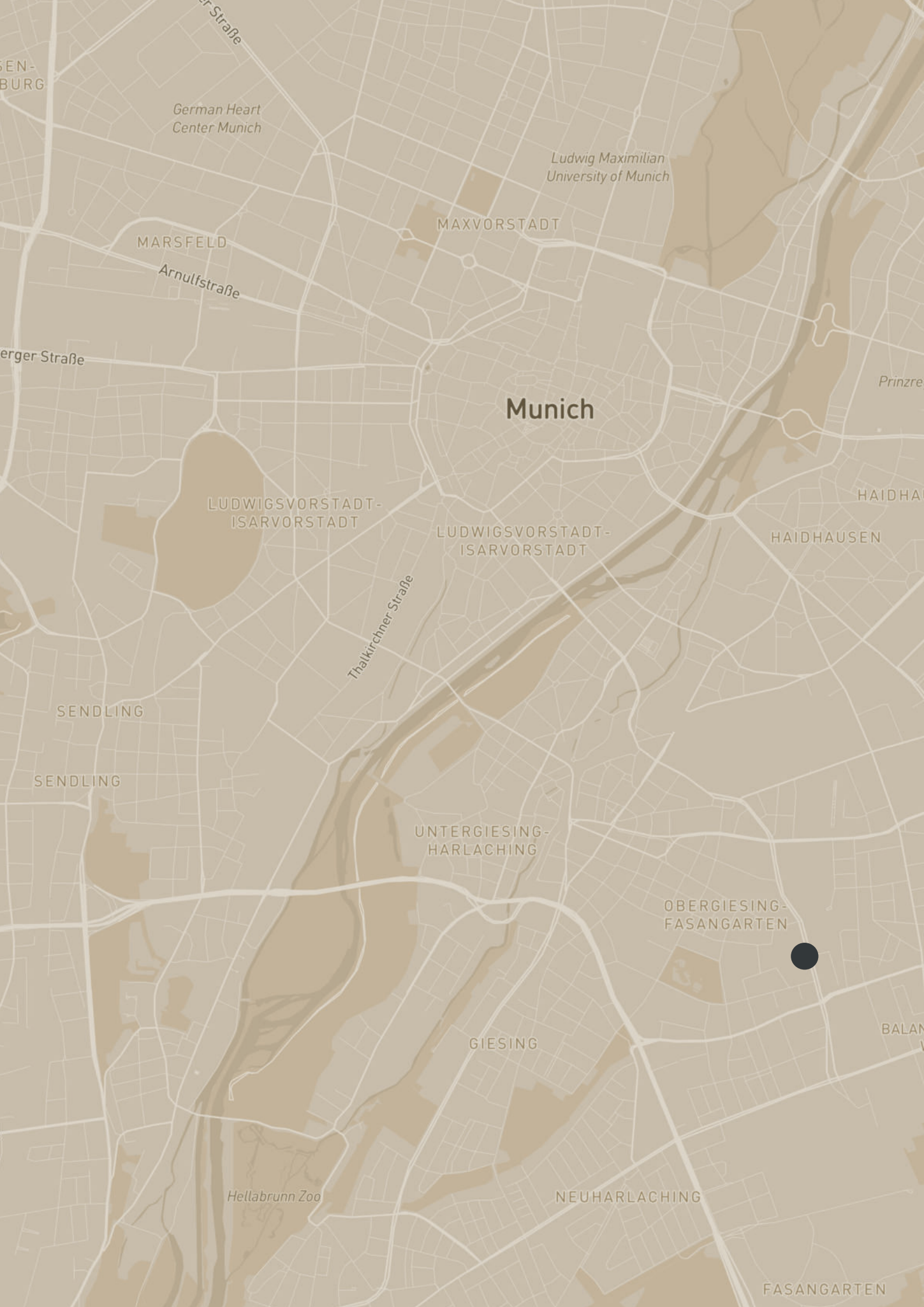












SEN-
BURG

German Heart
Center Munich

Ludwig Maximilian
University of Munich

MAXVORSTADT

MARSFELD

Arnulfstraße

erger Straße

Munich

Prinzre

LUDWIGSVORSTADT-
ISARVORSTADT

LUDWIGSVORSTADT-
ISARVORSTADT

HAIDHA

HAIDHAUSEN

Thalkirchner Straße

SENDLING

SENDLING

UNTERGIESING-
HARLACHING

OBERGIESING-
FASANGARTEN

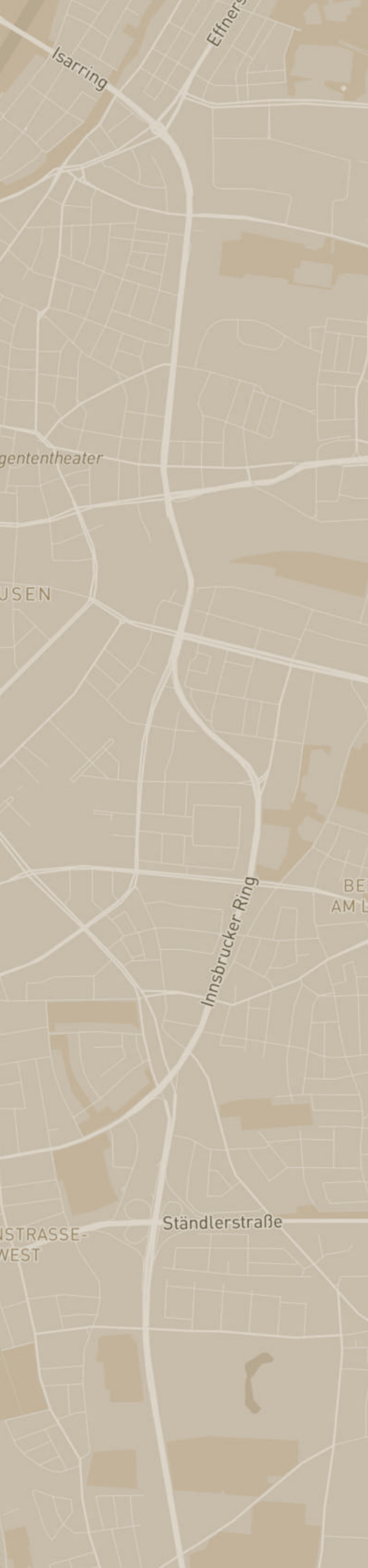
BALAN

GIESING

Hellabrunn Zoo

NEUHARLACHING

FASANGARTEN



Harlaching

Willkommen in München-Harlaching - Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Wohngegenden in München!

Harlaching zählt zweifellos zu den begehrtesten und exklusivsten Stadtteilen Münchens. Gelegen im südlichen Teil der Stadt, verbindet dieser Stadtteil auf einzigartige Weise die Vorteile des städtischen Lebens mit einer idyllischen Umgebung. Harlaching zeichnet sich durch seine ruhige, grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus und gilt unter den Münchnern als eines der bevorzugtesten Viertel.

Die Infrastruktur in Harlaching ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Cafés, Restaurants mit kulinarischer Vielfalt sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten. Die naheliegende Isar sowie der Perlacher Forst laden zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und bieten eine entspannte Flucht aus dem Trubel der Großstadt.

Darüber hinaus ist Harlaching auch optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Auch das Klinikum Harlaching befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten

2 min	Rondell Apotheke
5 min	Edeka
5 min	REWE
6 min	Denns Biomarkt

öff. Verkehrsanbindung

2 min	Tram: 25, N27
2 min	Bus: 139

Sonstige Angaben

Maklerprovision:

Die hier angebotene Immobilie wird provisionsfrei veräußert. Alle Angaben basieren auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden.

Angabenvorbehalt:

Die im Exposé gemachten Angaben stellen kein verbindliches Angebot dar. Spätere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind der Kaufvertrag und die beigefügten Anlagen. Dieses Objekt wird im Alleinauftrag angeboten.

Vermittlung durch:

Michelle Schaedel Real Estate

Gabriel-Max-Straße 19

81545 München

Mobil: 0172 4553052

E-Mail: vertrieb@michelleschaedelrealestate.com

Konzeption, Text & Design:

designbrain, www.designbrain.de

