

München - Giesing

# Obergiesing zum Verlieben - modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Top-Anbindung

*Número da propriedade: 26036006*



**PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 77 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26036006	Preço de compra	430.000 EUR
Área	ca. 77 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida
Quartos	2		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1966		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	109.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.03.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing

## O imóvel



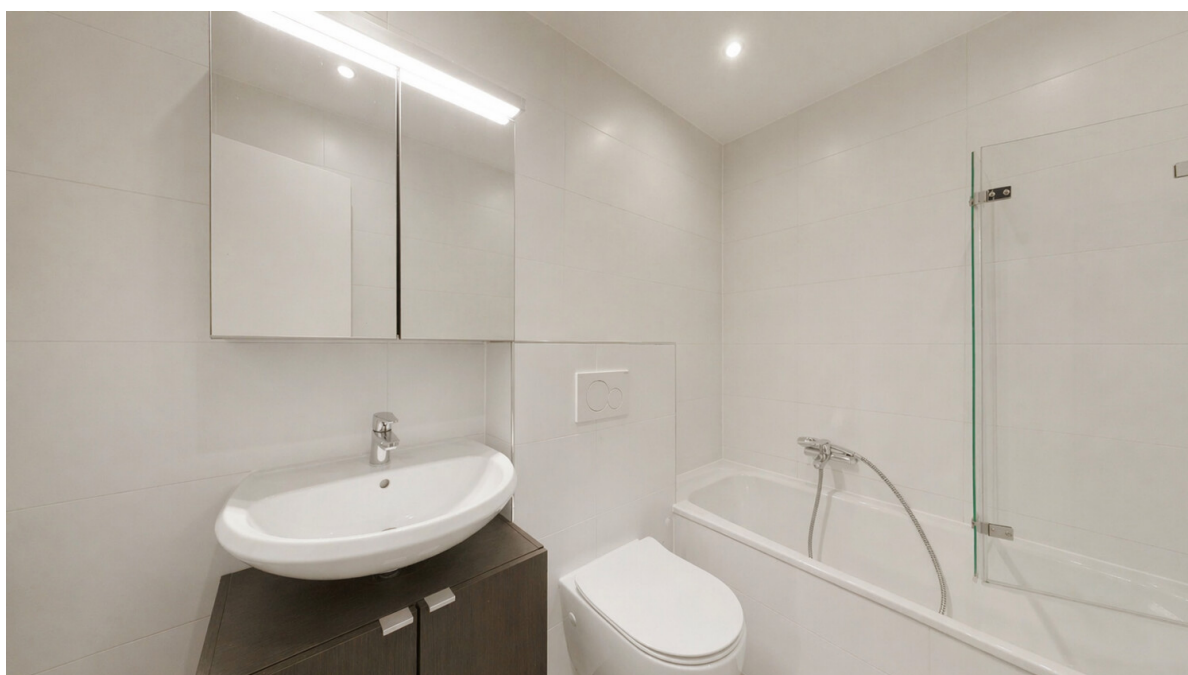
Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing

## O imóvel



Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing

## O imóvel



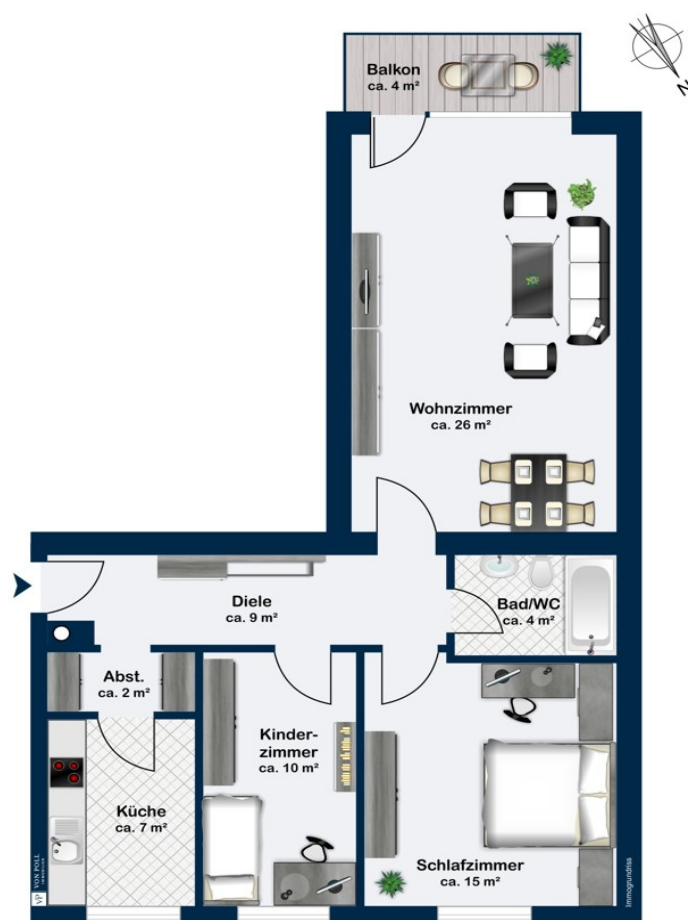
Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing

## O imóvel



Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss eines solide gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1966 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus klassischem Münchner Wohnungsbau und hochwertig ausgeführter Modernisierung. Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfassend renoviert mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 35.000 € wurden durchgehend hochwertige Materialien verbaut, die sowohl optisch als auch funktional überzeugen.

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie in der Diele wurde hochwertiges Vinylparkett in eleganter Eichenoptik verlegt. Ein moderner, pflegeleichter Bodenbelag, der dem gesamten Interieur Wärme und Charakter verleiht. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit rund 26 m<sup>2</sup>, das durch seine großflächigen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird und direkten Zugang zum Westbalkon bietet.

Die drei Zimmer gliedern sich in ein geräumiges Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>), ein komfortables Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) sowie ein vielseitig nutzbares Kinderzimmer oder Arbeitszimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>). Die separate Küche (ca. 7 m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Platz für das tägliche Kochen und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Eine Einbauküche ist vorhanden. Das raumhoch geflieste Bad mit Badewanne, Einzelwaschtisch und WC rundet das Raumangebot stilvoll ab. Zusätzlicher Stauraum steht in einem separaten Abstellraum (ca. 2 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Werterhaltung mit Weitblick, geplante Modernisierung der Gemeinschaftsanlage:

Eine gut verwaltete Eigentümergemeinschaft denkt voraus: Für die Wohnanlage wurden auf Basis umfangreicher Sachverständigengutachten gezielte

Instandsetzungsmaßnahmen an der Tiefgarage sowie der Innenhofabdichtung beschlossen. Diese Maßnahmen sichern die Bausubstanz der gesamten Anlage langfristig, erhöhen den Wohnkomfort für alle Bewohner und stärken nachhaltig den Wert jeder einzelnen Einheit.

Der Baubeginn ist für Mitte 2027 geplant bis dahin profitieren Sie von einer vollständig bezugsfertigen, bereits modernisierten Wohnung. Auf diese Einheit entfällt eine voraussichtliche Sonderumlage von ca. 35.000 €, die beim Kaufpreis entsprechend berücksichtigt wurde.

Überzeugen Sie sich selbst, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Detalhes do equipamento

### AUSSTATTUNG

- \* 2021 komplett renoviert
- \* Böden in allen Wohnräumen & Diele: Vinylparkett in Eichenoptik
- \* Badezimmer raumhoch gefliest mit Badewanne, WC sowie Deckenspots
- \* TV-Anschluss im Wohnzimmer
- \* Loggia mit Südwest-Ausrichtung
- \* Energieträger Fernwärme
- \* Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- \* Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Bezugsfrei ab 01.06.2026

Diese sorgfältig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit der Lebendigkeit eines der aufstrebendsten Münchner Stadtteile. Sie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer, die ein bezugsfertiges Zuhause suchen, als auch für Kapitalanleger, die auf nachhaltigen Wertzuwachs in zentraler Münchner Lage setzen.

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im aufstrebenden und lebendigen Münchner Stadtteil Obergiesing, der durch seinen unverwechselbaren Charme, eine gewachsene Nachbarschaft und eine hervorragende Infrastruktur überzeugt. Diverse Cafés, alteingesessene Traditionsgaststätten, internationale Restaurants, Szene-Kneipen, kleine Einzelhandelsgeschäfte, Banken, Supermärkte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung.. Genau dieser lebendige Mix macht den besonderen Charakter dieses sympathischen Stadtteils aus und sorgt dafür, dass der Alltag in Obergiesing nie eintönig wird.

Gleichzeitig bietet die Lage einen hohen Freizeitwert: Der Perlacher Forst sowie der Ostpark sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein. Wer das urbane Treiben nach einem langen Tag hinter sich lassen möchte, findet in dieser Wohnung den perfekten Rückzugsort.

### VERKEHRSANBINDUNG:

Die U-Bahn-Station „Giesing“ (U2, U7) sowie die S-Bahn-Haltestelle „Giesing“ (S3, S7) befinden sich in nur ca. 180 m Entfernung und sind in weniger als 3 Minuten fußläufig erreichbar ein in München kaum zu übertreffender Anschluss an das gesamte Stadtgebiet.

Die Tramhaltestelle „Giesing Bahnhof“ (Linie 18) liegt ca. 100 m entfernt und ist in weniger als 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Busbahnhof am Giesinger Bahnhof (Linien 54, 153, N43) befindet sich in ca. 140 m Entfernung.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten am Mittleren Ring; die Auffahrt zur A8 ist ebenfalls schnell erreichbar und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das Münchner Umland und den Flughafen.

#### ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 36 km, ca. 35 Autominuten

Marienplatz München: ca. 5 km, ca. 12 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 5 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

#### EINKAUFSMÖGLICHKEITEN & EINRICHTUNGEN:

Supermärkte und Nahversorger befinden sich in direkter Umgebung und decken den täglichen Bedarf bequem ab.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen sind im Stadtteil gut vertreten und fußläufig erreichbar.

Ärztliche Versorgung sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, des lebendigen Stadtteils und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Münchner Lebensgefühl und echter Wohnqualität mittendrin und dennoch zum Wohlfühlen.

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26036006 - 81539 München - Giesing**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)