

Etagenwohnung in München

**Wohlfühlen und Staunen: 3-Zi.-
Wohnung mit Blick in die Alpen!**



Eberl Immobilien München

Objekt-Nr. MEC1635_2025 (1/313)

Etagenwohnung

Verkauf: **779.000 €**

Ansprechpartner:

Anneliese Eberl

Telefon: 089 37940899

Mobil: 0151 21236552

81677 München

Bayern

Baujahr	1982	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	1
Zustand	gepflegt		



Eberl Immobilien München



Eberl Immobilien München

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im fünften Stock eines gepflegten Wohnensembles in München Bogenhausen, direkt an der Grenze zu Haidhausen. Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie bequem in die gemütliche Wohnung, welche mit einer Wohnfläche von ca. 93 m² ausreichend Platz bietet. Die großzügigen Zimmer sind mit edlem Parkettboden ausgestattet und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über zwei Loggias, die zum Entspannen einladen. Das Highlight ist zweifellos der atemberaubende Fernblick, der sich von den großen Fenstern aus erstreckt. Genießen Sie den Blick über die Dächer der Stadt bis hin zu den Alpen und erleben Sie ein unvergleichliches Wohngefühl. Der andere Blick führt Sie in den idyllischen, begrünten Innenhof. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens auf einer der Loggias Ihren Kaffee genießen und den Blick in die Ferne schweifen lassen. Oder wie Sie nach einem langen Tag in Ihrem gemütlichen Wohnzimmer entspannen. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Ort der Erholung.

Das Badezimmer ist in zeitlosen Beige gefliest und verfügt über eine Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort. Ein Kellerraum und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz komplettieren dieses Immobilienangebot. Die Umgebung bietet ein vielfältiges kulinarisches Angebot, von bayrischen Biergärten bis hin zu Nobelrestaurants. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und machen diese Lage besonders attraktiv. Die Anbindung an den ÖPNV ist perfekt.

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnqualität. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderbaren Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen und Angebote gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Etagenwohnung

Fahrstuhl (neu in 2016/17)

Schallschutz Fenster (Neu in 2021)

Parkettboden - kanadischer Ahorn - in allen Zimmern

Vinylboden in der Küche

Fliesen im Bad und Gäste-WC

Separates Gäste-WC

gut dimensionierte Elektroinstallation

abschließbarer Kellerraum

Tiefgaragen-Einzelstellplatz (Euro 30.000)

Fahrradraum

Wasch- und Trockenraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

Sonstiges

Kaufvertragliche Informationen

Die Immobilie wird von Eberl Immobilien im Alleinauftrag verkauft. Gegenstand des Auftrags ist der Nachweis und/oder die Vermittlung zu der jeweiligen Vertragsgelegenheit. Dieses Immobilienangebot ist freibleibend und unverbindlich. Vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf. Gesamtkaufpreis inklusive Tiefgarageneinzelstellplatz Euro 809.000.

Verbindliche Zusagen des Maklers zur Vertragsgelegenheit bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform.

Der Makler weist darauf hin, dass sämtliche Informationen ausschließlich für den Kunden (Kaufinteressent) bestimmt sind. Eine Weitergabe der Informationen ohne Zustimmung des Maklers, welche auf schriftlichem Wege zu erfolgen hat, ist nicht gestattet.

Der Makler weist weiters darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen. Es erfolgte seitens des Maklers/in keine Überprüfung der Angaben auf Richtigkeit, Eigenschaften und Funktion von Flächen, Rauminhalten, Einrichtung sowie Grund und Boden. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler/in, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt daher keinerlei Haftung. Für unsere Tätigkeit ist vom Käufer bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrags über die o.g. Immobilie eine Provision i. H. von 3,57% inkl. 19% MwSt. zu zahlen. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Diese Provision beträgt 3,57% inkl. MwSt. Sie ist fällig und verdient bei notariellem Kaufvertragsabschluss. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer Kontaktdaten und werden uns zeitnah mit Ihnen in Verbindung setzen.

Lage

Eine weitere Besonderheit der Wohnung ist ihre Lage. Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe des Prinzregententheaters, eines der bekanntesten Theater Münchens. Das "Bogenhausener Tor" am Ende der Prinzregentenstraße und am Beginn der A94 liegt östlich des Wohnensembles. Das Werksviertel (ehemals als Kunstpark Ost bezeichnet) ist bekannt durch sein Riesenrad und ebenso in kurzer Zeit erreichbar. Die Wohnung ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahn-Stationen Böhmerwaldplatz und Prinzregentenplatz sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Trambahnlinie Richtung Innenstadt sowie die Bussverbindung nach Schwabing sind einen Steinwurf entfernt. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist hervorragend. So erreicht man die Innenstadt oder den Flughafen in kurzer Zeit. Die Messe München, sowie die Riem Arcaden liegt wenige Kilometer entfernt und ist mit dem Bus oder mit dem eigenen Auto über die A94 gut erreichbar.

Schwimmen, Eislaufen, und Saunieren, dafür besuchen Sie das bekannte Prinzregenten-Bad oder einen der fußläufig erreichbaren Fitness- und Sportclubs. Das sportliche Outdoor Angebot in der Nähe bietet auch einige Golfclubs oder Reitanlagen. Auch der Englische Garten ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Das bayrische Alpenvorland ist von hier aus über den mittleren Ring und die A8 oder die A94 bestens erreichbar.

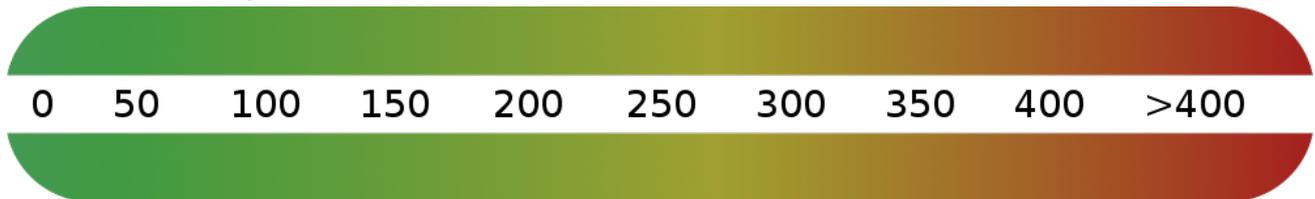
Fazit: Wohnen in bester Nachbarschaft mit perfekter Infrastruktur und kurzen Wegen.

Courtage

3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ansicht Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel Virtual Staging W



Ansicht Zimmer

Exposé - Galerie



Wohnbeispiel - Virtual Staging



Ansicht Badezimmer

Exposé - Galerie



Ansicht küche



Garage

Exposé - Galerie



Ansicht Gebäude

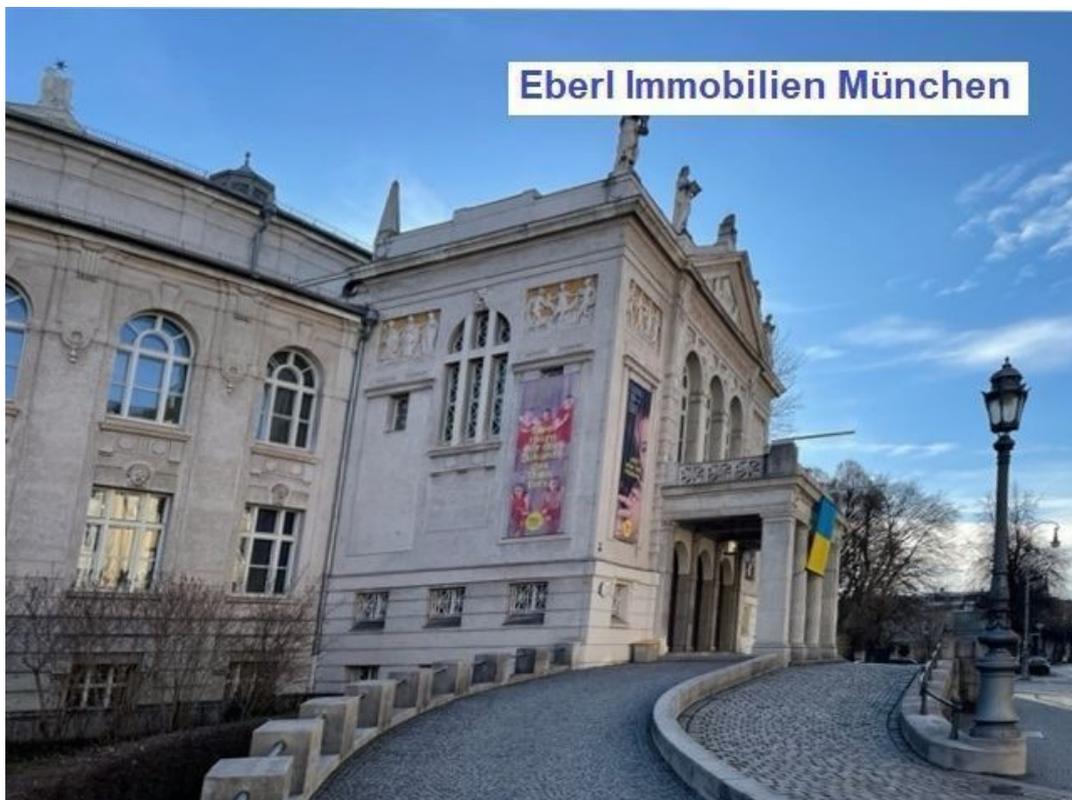


Innenhof

Exposé - Galerie



Werksviertel



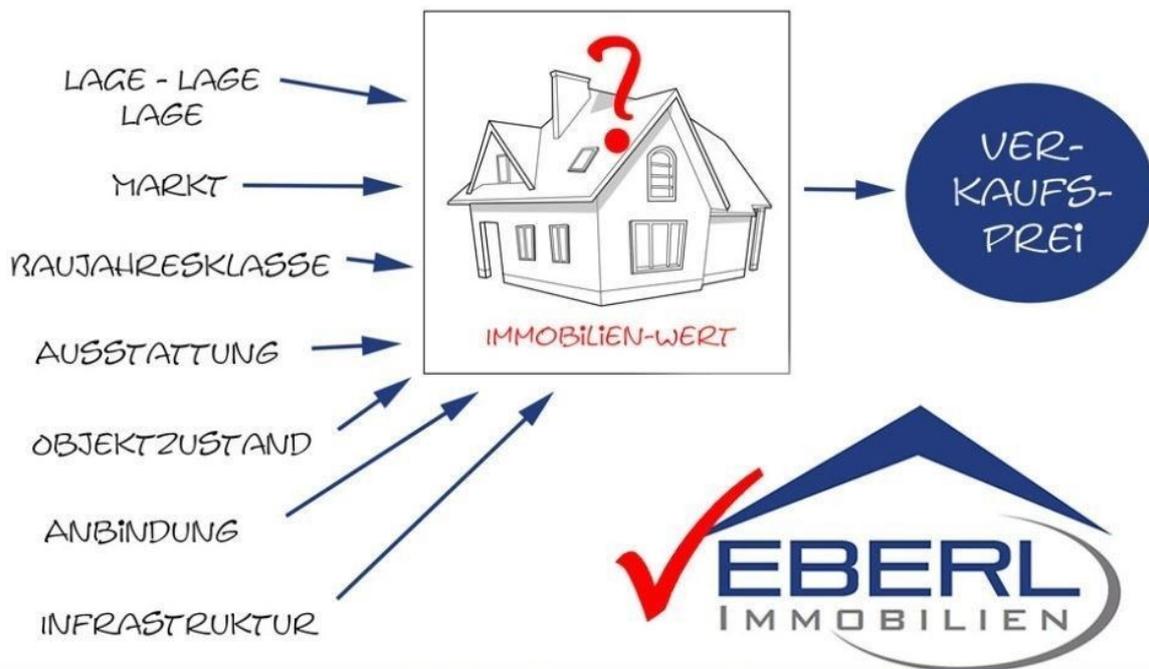
Prinzregententheater

Exposé - Galerie



St. Gabriel Klosterkirche

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Jetzt Bewertung anfordern!



Wir bieten Ihnen gerne unsere Dienstleistung an! info@eberl-immo.de

EberlImmobilienBogenhausen

Exposé - Grundrisse



Die Wohnfläche beträgt ca. 95 m². Die angegebenen Maße dienen der groben Orientierung und stellen keine Rechtsverbindlichkeit dar. Es ist Sache des Kunden die Maße zu prüfen. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

Grundriss