

## PROVISIONSFREI Barrierefreie 2 Zimmer Dachgeschosswohnung, im angesagten Dreimühlenviertel inkl. TFG



### Preise & Kosten

Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage
Provisionspflichtig	

### Größe & Zustand

Wohnfläche	54,50 m <sup>2</sup>
COM_PRIME_FLAECHEN_ETAGE_LAGE	6
Lage im Objekt (Etage)	6
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1986
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	30.03.2024

Energieverbrauchskennwert	114kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.03.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie attraktive Eigentumswohnung (Süd-West Lage mit Erker) befindet sich im 6. Obergeschoss (Dachgeschoss), eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1986, welches im angesagten Dreimühlenviertel in einer ruhigen Einbahnstraße steht. Das 20 Parteienhaus in direkter Isarnähe verfügt über ruhigen, begrünten Innenhof mit Gemeinschaftsgarten.

Das gepflegte Objekt ist mit einer Tiefgarage, Gemeinschaftswaschkeller und einem aussergewöhnlich großem Aufzug ausgestattet und wird von einem Hausmeisterservice sowie einer Hausverwaltung betreut.

Sowohl das Haus, als auch die Wohnung wurden zwischen 2021/2022 vollständig renoviert und saniert.

Das Objekt wird größtenteils von den Eigentümern selbst bewohnt, dementsprechend besteht kein „Sanierungsrückstau“.

Zur Wohnung gehört ein oberer Duplex Stellplatz (Sondereigentum).

Dieser ist an den Kauf gebunden.

## Lage

Das Dreimühlenviertel ist ein Münchner Stadtviertel und gehört zum Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Das Viertel wurde in der späten Gründerzeit ab 1898 im Zuge der Stadterweiterung als Arbeiterviertel errichtet. Mit seiner stadtplanerischen Anlage und seiner in kurzer Zeit entstandenen und geschlossen erhaltenen Bebauung bildet es bis heute ein eigenständiges Ensemble. Die Isar sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Das vielfältige Kulturangebot des Schlachthofviertels und der Charme mit seinem besonderen Flair muss nicht weiter beschrieben werden.

## Ausstattung

- Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben, 28.000€ extra)
- Eichenparkett +Dielen, weiß geölt
- Bad mit Badewanne + Wand-WC & Handtuchtrockner
- Einbauküche mit Eckronde, Spülmaschine (Miele), Herd & Cerankochfeld (Siemens) und Edelstahlarbeitsfläche von "Franke"
- Abstellnische in der Wohnung
- großer Abstellraum auf dem Dachboden
- geräumiger Aufzug
- Geräumiger Waschkeller mit Waschmaschine und Trockner von Miele mit Münzsystem

- Gemeinschaftsgarten
- überdachte Fahrradstellplätze
- barrierefrei

## Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

## Anbieter

Perkmann Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

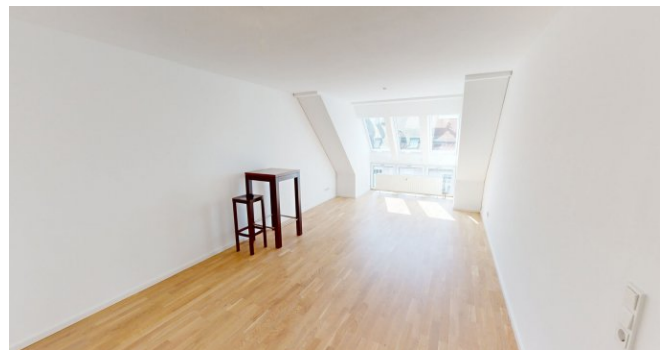
Webseite

[info@perkmann-immo.de](mailto:info@perkmann-immo.de)

[www.perkmann-immo.de](http://www.perkmann-immo.de)



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Süd-West Erker



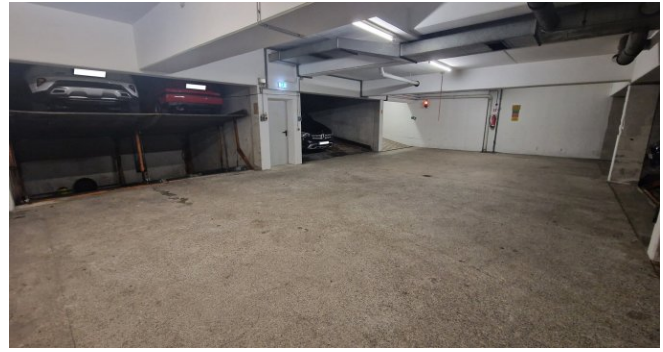
Badezimmer mit Wanne



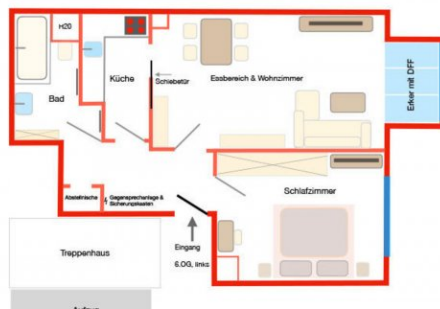
Blick aus dem Fenster



Gemeinschaftsgarten



Tiefgarage



Grundriss