

# 1-Zimmer-EG-Wohnung mit Hobbyraum und kleinem Garten zur Selbstnutzung

81735 München, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 14105-001



Wohnfläche ca.: **52,84 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **595.000 EUR**



## 1-Zimmer-EG-Wohnung mit Hobbyraum und kleinem Garten zur Selbstnutzung

|                        |   |
|------------------------|---|
| Objekt ID              | 14105-001   |
| Objekttypen            | Erdgeschosswohnung, Wohnung   |
| Adresse                | 81735 München   |
| Wohnfläche ca.         | 52,84 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche ca.       | 66,80 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                 | 1   |
| Terrassen              | 1   |
| Baujahr                | 2025  |
| Zustand                | Erstbezug   |
| Ausstattung            | gehoben   |
| Bauweise               | Massiv  |
| Stellplätze gesamt     | 1   |
| Duplexgarage           | 33.000 EUR (Anzahl: 1)  |
| Ausstattung / Merkmale | Fliesenboden, Gartennutzung, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Personenaufzug, Terrasse |
| Kaufpreis              | 595.000 EUR   |
| Gesamtkaufpreis        | 628.000 EUR   |



## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im Münchner Osten zentrumsnah und trotzdem grün - diesen Wunsch können Sie sich hier in der Heinrich-Wieland-Straße 99 erfüllen.

Vis-a-Vis des Ostparks, der grünen Lunge Münchens, liegt in verkehrsgünstiger Lage ein sonniges Grundstück in der Michaeliburg-Siedlung. Ein Lebensmittelmarkt, sowie ein Getränkemarkt befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Einkaufszentren, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Kitas und Sportmöglichkeiten sind schnell zu erreichen. Somit hat das Objekt einen idealen Ausgangspunkt für urbane Städter.

Mit durchdachten Grundrissen geplant, wird hier gegenüber vom Ostpark in massiver Bauweise ein Mehrfamilienhaus mit 16 Einheiten errichtet. Praktisch geplante 1- und 2-Zimmer-Wohnungen überzeugen durch eine moderne Grundrissgestaltung, ausgewählte Ausstattungsdetails wie einen Aufzug vom Keller bis in das Dachgeschoss und eine zeitgemäße Haus- und Anlagentechnik.

Die hier zum Verkauf stehende offen gestaltete Erdgeschoss-Wohnung bietet mit der offenen gestalteten Küche, dem klassischen Bad und einer Terrasse mit Gartenanteil ein modernes Wohnflair. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Hobbyraum mit Fenster, der direkt über eine Treppe in der Wohnung zugänglich ist.

## Ausstattung

Hier in der Heinrich-Wieland-Straße 99 entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen und vielen Pluspunkten:

- Ideal für Familien, Singles oder Paare
- Ausgewählte Ausstattungsdetails
- Solide Bauweise
- Grundrisse mit zum Teil offener Wohnküche
- Tiefgarage mit Duplexstellplätzen und großzügige, oberirdische Abstellbereiche für Fahrräder
- Schöne Balkone und sonnige kleine Gärten
- Personenaufzug
- Zentrale Lage im Münchner Osten

## Sonstiges

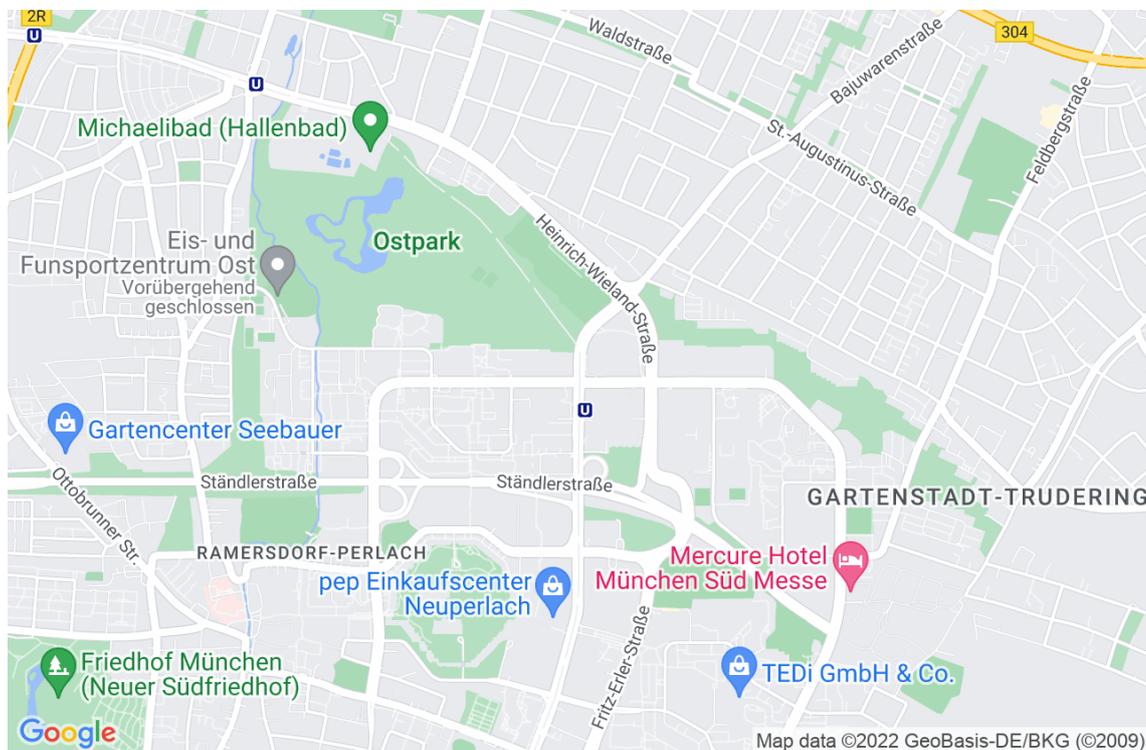
Alle Daten sind uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Informationen. Einen Zwischenverkauf behalten wir uns vor.



## Lage

Galt es nach dem Zweiten Weltkrieg mit seinen Blockbauten als Wohnviertel für sozial Schwächere, ist Berg am Laim nun wieder stark im Kommen.

Nicht zuletzt ist das der Nähe zum Zentrum und der exzellenten Verkehrsanbindung geschuldet. Zudem siedeln sich hier zunehmend Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche an und auch das hippe neue Werksviertel bietet Platz für Kreative, Gastronomie und Büros. Berg am Laim präsentiert sich familienfreundlich und ist durch seine gute Infrastruktur sehr lebenswert. Auch der angrenzende Ostpark ist mehr als nur ein Geheimtipp. Längst nicht nur die direkten Anwohner besuchen gerne die 56 Hektar große Parkanlage mit seinen Sport- und Freizeitaktivitäten, dem Frei- und Hallenbad, dem Eissportzentrum und dem fantasievollen Abenteuerspielplatz „Maulwurfhausen“.





Wohnung 1



Gartenansicht



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Wohnzimmer



Grundstück Vogelperspektive



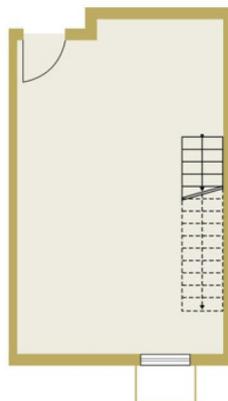
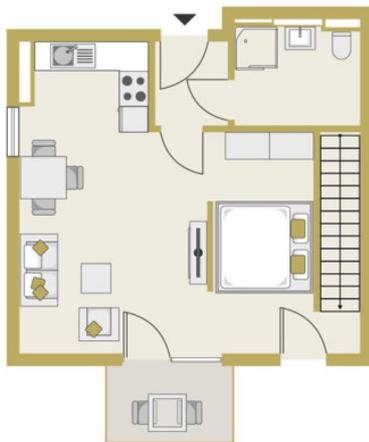
## Grundriss

Whg\_01

Wohnung 1

EG - 1 Zimmer

+ Hobbyraum (UG)



### WOHNFLÄCHEN:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnen/Essen/Kochen:    | 21,06 m <sup>2</sup> |
| Hobbyraum Keller (50%): | 12,08 m <sup>2</sup> |
| Diele:                  | 2,65 m <sup>2</sup>  |
| Bad:                    | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen:               | 10,08 m <sup>2</sup> |
| Terrasse (50%):         | 1,88 m <sup>2</sup>  |

**WOHNUNG 1 - GESAMTWOHNFLÄCHE: ca. 52,84 m<sup>2</sup>**

(Alle Maßangaben auf Basis von Rohbaumaßen)

