

## 2-Zimmer-EG-Wohnung mit großzügigem Hobbyraum, sonniger Terrasse und Garten

81735 München, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 14105-002



Wohnfläche ca.: **66,24 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **720.000 EUR**



## 2-Zimmer-EG-Wohnung mit großzügigem Hobbyraum, sonniger Terrasse und Garten

Objekt ID	14105-002
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	81735 München
Etage	EG
Wohnfläche ca.	66,24 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	80,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Terrassen	1
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Duplexgarage	33.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Fliesenboden, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Personenaufzug, Terrasse
Kaufpreis	720.000 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 gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- und Kochbereich mit Zutritt zum Garten. Auch vom Schlafzimmer aus gelangt man auf die Terrasse. Ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum, zugänglich über eine Treppe in der Wohnung, sorgt für zusätzlichen Platz.

## 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“.





Außenansicht



Gartenansicht



Beispiel Wohnzimmer



Beispiel Wohnzimmer



Grundstück Vogelperspektive



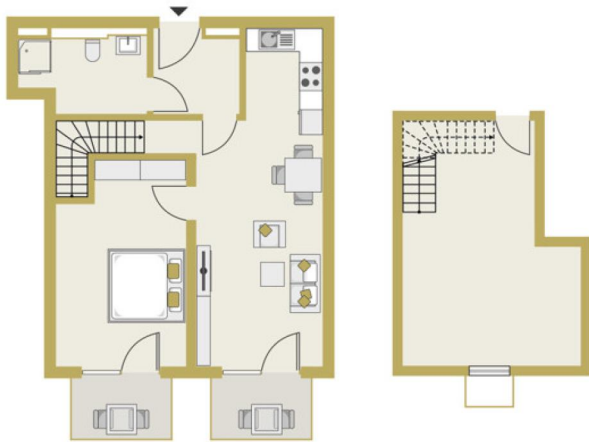
## Grundriss

Whg\_02

Wohnung 2

EG - 2 Zimmer

+ Hobbyraum (UG)



### WOHNFLÄCHEN:

Wohnen/Essen:	20,10 m <sup>2</sup>
Kochen:	5,20 m <sup>2</sup>
Schlafen:	16,24 m <sup>2</sup>
Hobbyraum Keller (50%):	10,47 m <sup>2</sup>
Diele:	4,60 m <sup>2</sup>
Bad:	5,87 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%):	1,88 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%):	1,88 m <sup>2</sup>
<b>WOHNUNG 2 - GESAMTWOHNFLÄCHE:</b>	<b>ca. 66,24 m<sup>2</sup></b>

(Alle Maßangaben auf Basis von Rohbaumaßen)

