

HOCHWERTIGE, GUT GESCHNITTENE 3-ZIMMER EG WOHNUNG MIT SÜDTERRASSE

Objekt: 2026-156 | 81677 München
630.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-156
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Terrasse	Ja
Küche	offene Küche
Wohnfläche	ca 71,50 m ²
Nutzfläche	ca 81,33 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	81677
Ort	München
Etage	EG
Kaufpreis	630.000,00 €
Außen-Provision	2,38
Hausgeld	309,59 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1960
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	es besteht keine Pflicht!
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Beschreibung

In idealer Lage der Parkstadt Bogenhausen präsentiert sich diese äußerst attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einem gepflegten kleinen Mehrfamilienhaus mit Ensembleschutz, das sich in seiner Umgebung durch die ansprechende Mikrolage hervorhebt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m² überzeugt die Wohnung durch einen Grundriss, der viele Möglichkeiten der Nutzung zulässt.

Ein besonders luftiges Raumgefühl vermittelt der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der eine helle, einladende Atmosphäre schafft und zum geselligen Zusammensein einlädt.

Die geschmackvolle, moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Stauraum.

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist die großzügige Süd-Terrasse mit ca. 20 m², die direkt an den Wohnbereich angrenzt und die Wohnfläche auf natürliche Weise vergrößert.

Dank der optimalen Süd-Ausrichtung genießen Sie hier im Sommer nahezu ganztägig Sonne.

Die vorhandene Bepflanzung sorgt gleichzeitig für Privatsphäre und schafft eine angenehme, grüne Wohnatmosphäre.

Neben einem ruhigen Schlafzimmer bietet diese Wohnung ein weiteres, gut geschnittenes Zimmer, das sich optimal als Kinderzimmer oder Büro eignet.

Das moderne Badezimmer mit Fenster wurde wie der Rest der Wohnung erst vor wenigen Jahren aufwendig saniert und besticht durch elegante Feinsteinfliesen, hochwertige Armaturen, einen Handtuchwärmer und eine Dusch-Badewanne mit Glastrennwand.

Ein grosses, praktisches Kellerabteil rundet das Raumangebot ab.

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung vereint moderne Wohnqualität, eine erstklassige Lage und wenn gewünscht attraktive Mieteinnahmen.

Sie ist ab 01.07.26 bezugsfrei.

Kontaktieren Sie uns gerne, wir freuen uns.

Lage

Parkstadt Bogenhausen – urban, grün und hervorragend angebunden

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Buschingstraße im beliebten Münchner Stadtteil Parkstadt Bogenhausen. Das Quartier gilt als eine der angenehmsten Wohnlagen im Münchner Osten und verbindet auf ideale Weise urbanen Komfort mit viel Grün und hoher Lebensqualität.

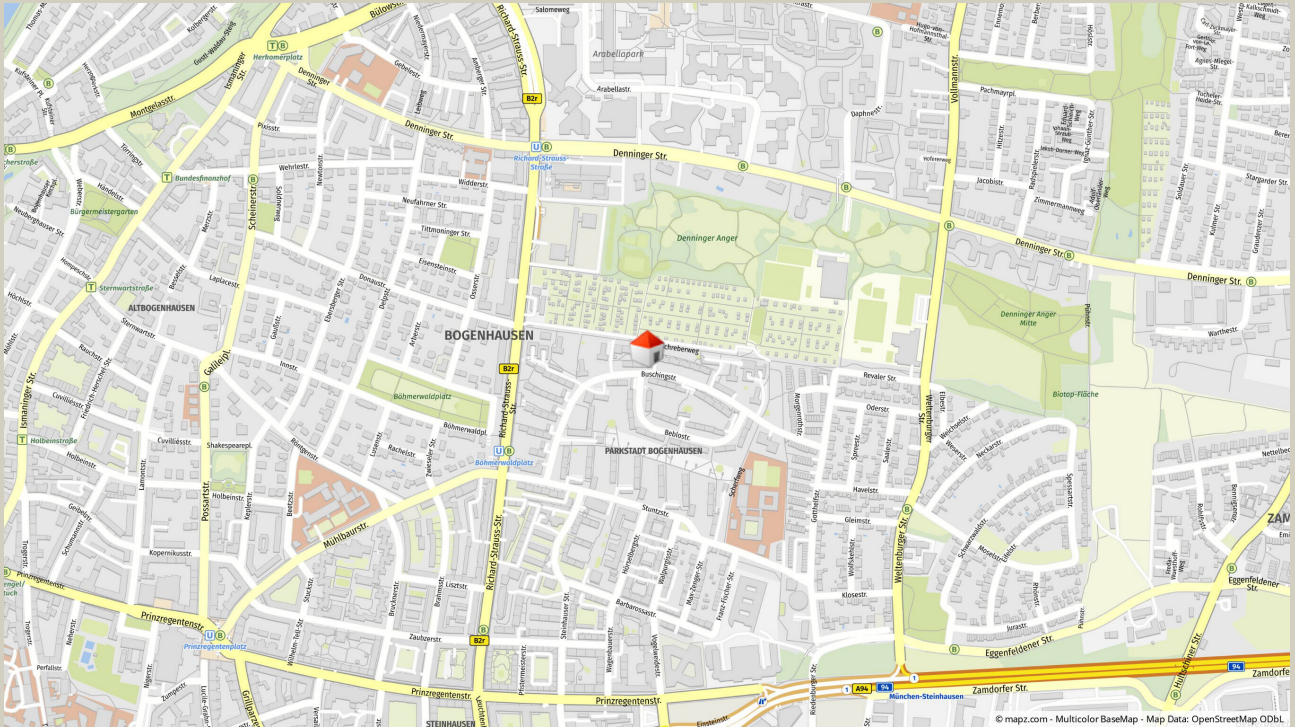
Die Parkstadt Bogenhausen ist geprägt von einer aufgelockerten Architektur, großzügigen Grünflächen und einer ruhigen, gepflegten Nachbarschaft. Zwischen den Wohnanlagen laden kleine Parks, begrünte Innenhöfe und Spazierwege zum Entspannen im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur lebendigen Infrastruktur des Stadtteils Bogenhausen.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Besonders attraktiv ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen U- und S-Bahnlinien sowie mehrere Busverbindungen gelangen Sie zügig in die Münchner Innenstadt.

Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Der weitläufige Englischer Garten sowie die grünen Isarauen sind nur wenige Minuten entfernt und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, viel Natur und hervorragender Infrastruktur macht die Parkstadt Bogenhausen zu einer besonders gefragten Adresse in München – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch eine entspannte, grüne Umgebung genießen möchten.

Lageplan



Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,14 km
Dist. Grundschule (km)	0,72 km
Dist. Realschule (km)	1,13 km
Dist. Gymnasium (km)	0,7 km
Dist. Autobahn (km)	0,87 km
Dist. Zentrum (km)	3,39 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,45 km
Dist. Flughafen (km)	32 km
Dist. Fernbahnhof (km)	1,15 km
Dist. U-Bahn (km)	0,32 km
Dist. Bus(km)	0,36 km
Dist. Hauptschule (km)	0,39 km

Ausstattung

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Süd-Terrasse mit ca. 22,75 m² und Gartenanteil
- Hochwertiger Echtholzparkettboden in den Wohnräumen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Moderne, zeitlose Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten
- Badezimmer mit Fenster
- Dusch-Badewanne mit Glastrennwand
- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen im Bad
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafen / Kind / Büro)
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Große Fensterflächen mit viel Tageslicht
- Ruhige, grüne Ausrichtung
- Gepflegter Gesamtzustand / modernisiert
- Fernwärme
- grosses Kellerabteil
- Optional: Garage fussläufig erreichbar zum Kauf für 30.000,- EUR

Impressionen



Wohnzimmer



Blick aus der offenen Küche



Bad



Küche_1



Küche_2



Schlafzimmer#1



Schlafzimmer#2

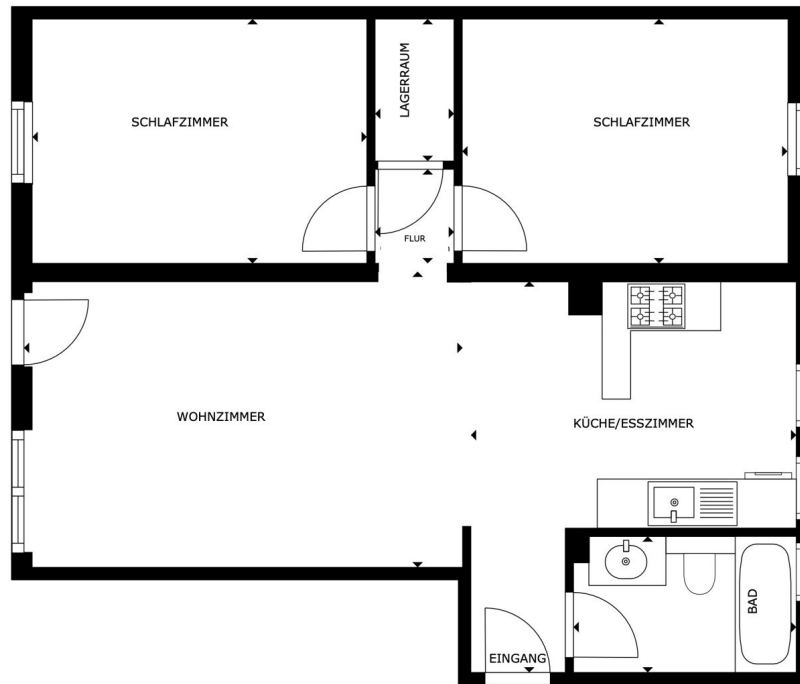


Terrasse mit kl. Garten

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:



Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Dr. Anna-Maria Jegg

Grünwalder Straße 5
82064 Straßlach-Dingharting

Mobil: +49 17656852849

E-Mail: aj@mueller-kittnau.immobilien

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Filiale Chiemgau
Aign 2 • 83370 Seeon-Seebruck
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
<http://mueller-kittnau.immobilien>

Filiale München
Grünwalder Str. 5 • 82064 Straßlach-Dingharting
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
<http://mueller-kittnau.immobilien>