

1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES

---

Maria-Ivogün-Allee 10  
81245 München

---

## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1997.

Die Wohnung wurde komplett renoviert und wird zum Erstbezug angeboten. Sie betreten die Wohnung über einen geräumigen Flur. Zu Ihrer Linken befinden sich der große Wohn- und Essbereich, sowie der nach Süden ausgerichtete (überdachte) Balkon. Aufgrund der Südausrichtung der Wohnung ist das Wohn- und Schlafzimmer ausgesprochen hell.

Die Wohnung besticht durch die gute Raumaufteilung und die gehobenen Ausstattungsmerkmale. Zu Ihrer Rechten vom Eingangsbereich gesehen befinden sich das innenliegende Badezimmer. In der Diele, dem Badezimmer sowie der Küche wurden dunkelgraue 60x60 Fliesen verlegt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und wurde mit neuen Sanitärgegenständen ausgestattet. Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer wurde ein Eichenlandhausdielenparkett im Großformat verlegt.

Ein großes Kellerabteil, ein Fahrrad- und Waschmaschinenraum runden dieses Angebot ab.

Zur Wohnung gehört zudem ein überdachter Einzelstellplatz.





### Lagebeschreibung:

Pasing - Obermenzing zählt aufgrund seiner exponierten Lage zu den beliebtesten Wohnlagen in München.

Es bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur, Nähe zum Stadtzentrum mit gehobenen Wohnkomfort, einen hohen Freizeitwert und verbindet in idealer Weise das Stadtleben mit dem Leben auf dem Land.

Der Würmkanal befindet sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen in den Nymphenburger Schlosspark ein.

In München - Pasing ist ein voll ausgebautes Schulsystem mit Grund- und Hauptschule, Realschule und Gymnasium vorhanden. Das Gymnasium befindet sich in nur 2 km Entfernung. Die Realschule und Grundschule befinden sich an der Blütenburg.

Einkäufe des täglichen Bedarfs können Sie bequem zu Fuß erledigen. Ein Supermarkt, Ärztehaus befindet sich nur wenige Minuten vom Objekt entfernt.

Die Bus-Haltestelle ist etwa 200 m entfernt und bringt Sie bequem zum S-Bahnhof Pasing.

## Eckdaten:

Objektart: Etagenwohnung  
Etagen: 1. Etage  
Wohnfläche: ca. 62,77 qm  
Zimmer: 2

Kaufpreis: 499.980,00 €  
Einzelstellplatz: 12.020,00 €  
Gesamtkaufpreis: 512.000,00 €

Baujahr: ca. 1997  
Hausgeld Whg.: ca. 227,00 €

Heizung: Fernwärme

Energiekennwert: 141,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Sonstiges:

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Zwischenvermietung/Zwischenverkauf vorbehalten.

## Ausstattung:

\*\*\* komplett renoviert  
\*\*\* hochwertige Feinsteinzeugfliesen  
\*\*\* Waschmaschinenanschluss in der Wohnung  
\*\*\* Eichenholzparkettboden



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES





1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



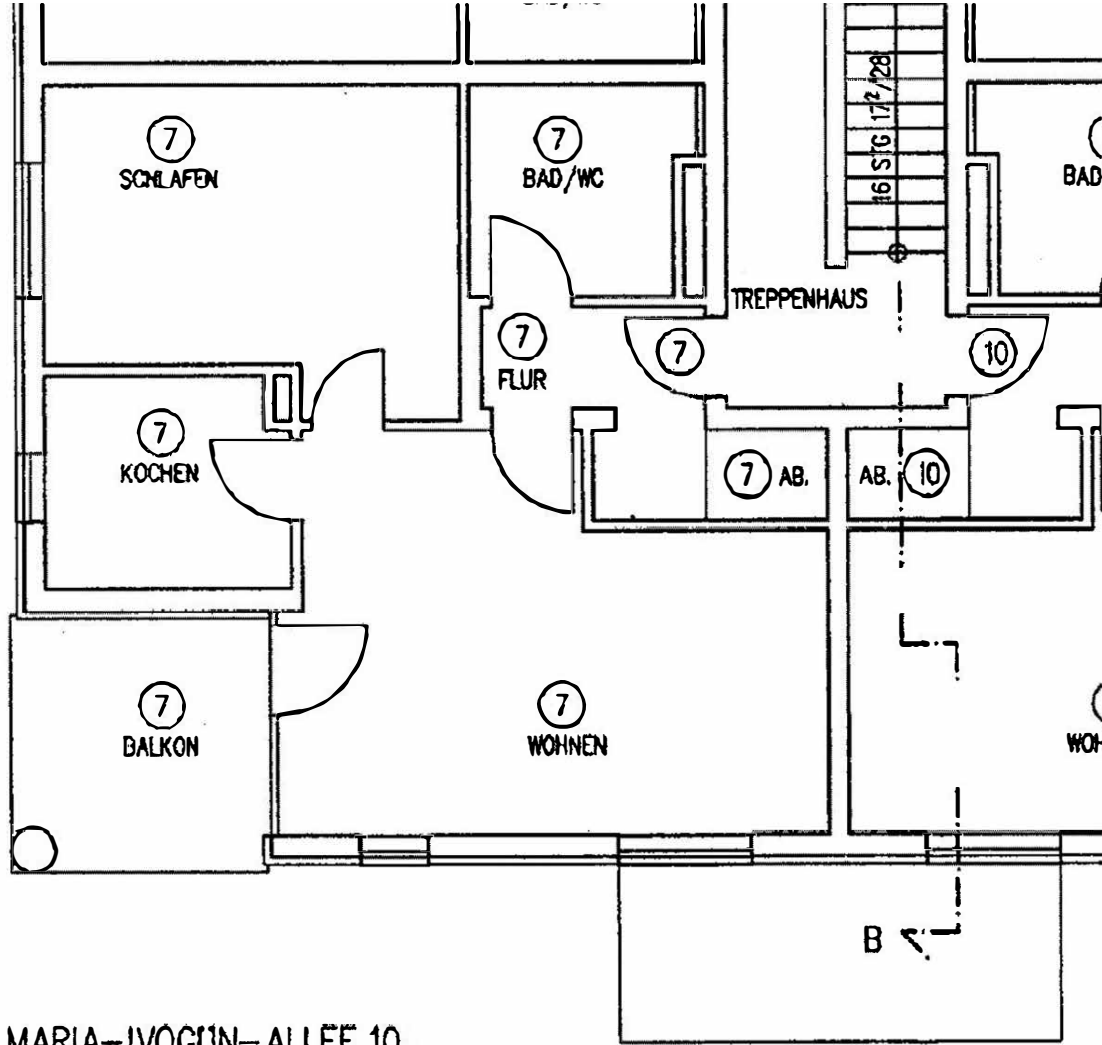
1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES



MARIA-IVOGUN-ALLEE 10

Wir freuen uns Ihnen dieses interessante Objekt anhand unseres Exposés präsentiert zu haben.

## Ihr Interesse an diesem Objekt ist geweckt?

Um den bestmöglichen Eindruck über das vorstehende Angebot zu erhalten, laden wir Sie bei Interesse gerne zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein.

Bitte wenden Sie sich hierzu direkt an den Immobilienmakler von dem Sie dieses Exposé erhalten haben. Dieser wird mit Ihnen und uns einen kurzfristigen Besichtigungstermin abstimmen.

Gerne nennen wir Ihnen Referenzkunden, die bereits eine Immobilie von uns gekauft haben.

Ihre 1870 Villenbau GmbH



1870 VILLENBAU  
PREMIUM RESIDENCES

1870 VILLENBAU GMBH  
NÖRDLICHE MÜNCHNER STRASSE 47  
82031 GRÜN WALD

TEL.: 089- 999 48 203

MAIL.: [INFO@1870-VILLENBAU.DE](mailto:INFO@1870-VILLENBAU.DE)  
[WWW.1870-VILLENBAU.DE](http://WWW.1870-VILLENBAU.DE)