EXPOSÉ

*** Moderne, gut geschnittene 3-Zi-Wohnung mit EBK, SW-Loggia + TG-Einzel in Markt Schwaben! ***

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 85570 Markt Schwaben
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 76,80 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Hausgeld (ca.): 281,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 2

VERKAUFT
€ 329.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	85570 Markt Schwaben
Baujahr	1997
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	76,80 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaufpreis	329.000,- €
Hausgeld (ca.)	281,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	97 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-03-26
Energieausweis gültig bis	25.03.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,80 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Keller (ca.)	5 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort

Provision für Käufer	2,38 %
Provision für Verkäufer	2,38 %
Provisionshinweis	Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

*** Moderne, gut geschnittene 3-Zi-Wohnung mit EBK, SW-Loggia + TG-Einzel in Markt Schwaben! ***

Sofort verfügbar! Ideale Wohnung für den Selbstnutzer oder Kapitalanleger auf Erbpacht!

Die hier angebotene helle, gepflegte 3 Zi-Wohnung besticht durch seinen durchdachten Grundriss und einem großzügigen Wohn- Essbereich mit überdachter SW-Loggia.

Die sehr gut geschnittene Wohnung mit ca. 76,8 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Markt Schwaben und bietet genug Platz für einen Single, einen 2-Personenhaushalt oder einer kleinen Familie.

Eckdaten:
+ Wohnung 1. Obergeschoss
+ Wohnen / Essen ca. 30,2 m²
+ SW - Loggia ca. 5,8 m²
+ Diele ca. 10 m²
+ Küche ca. 7,2 m²
+ Schlafzimmer ca. 12 m²
+ Kind / Arbeit ca. 11,1 m²
+ Bad ca. 3,7 m²
++ Wohnfläche ca. 76,8 m²
+ Keller mit Fenster ca. 5 m²
+ TG-Einzelstellplatz - kein Duplex (direkter Zugang vom Haus aus)

++ Gemeinschaftsräume vorhanden Trocken-/ und Waschraum, Fahrradraum

---

Diese gut geschnittene Wohnung verfügt über eine ansprechende Ausstattung. Über das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit Essbereich gelangt man zur SW-Loggia.
Die Böden in Diele, Wohn- und Schlafzimmer sowie im Kind / Arbeit sind mit Kork ausgestattet.
Die separate Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche + WM ausgestattet. Das Bad sowie die Küche sind hell gefliest.

+ Der Erbpachtvertrag läuft noch bis 31.12.2093 (68 Jahre)
+ mtl. Erbbauzins beträgt derzeit ca. 279 ,- Euro
+ mtl. RL-Zuführung f. Whg. + TG beträgt derzeit ca. 65,- Euro
+ mtl. Hausgeld für Wohnung und TG (inkl. Heizung) beträgt ca. 281,- Euro
+ Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
++ Hinweis: Bei Vermietung, sind die Erbbauzinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung absetzbar (bitte erkundigen Sie sich bei Ihrem Steuerberater).

Kaufobjekt im Alleinauftrag:
Der Kaufpreis beträgt für die Wohnung, EBK + Keller und TG-Einzelstellplatz = 329.000 Euro

++ Für Wohnung und TG-Einzelstellplatz existiert je ein eigenes Grundbuchblatt.
WEG - Kein Sanierungstau - Objekt ist Lastenfrei (Tiefgarage wurde im Jahr 2016 generalsaniert)

++ Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten per Email zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich! (Einzelbesichtigung).

Ausstattung:

*** Moderne, gut geschnittene 3-Zi-Wohnung mit EBK, SW-Loggia + TG-Einzel in Markt Schwaben! ***

+ Moderne Wohnanlage (1997 / 1998)
+ Ziegelbauweise - Vollwärmeschutzsystem
+ Gepflegte Wohnanlage - Treppenhaus - Wohnung
+ 3 Zimmer, ca. 76,8 m² Wfl. plus Nutzfläche
+ Überdachte SW-Loggia mit Markise
+ Loggia-Zugang vom Wohnbereich und Schlafzimmer möglich
+ Küche mit neuwertiger EBK und WM
+ Flur, Wohnbereich, Schlafzimmer und Kind/Arbeit mit Korkboden
+ Holzfenster in weiß (2-Scheiben-Isolierverglasung)
+ Rollläden an allen Fenstern
+ Keller mit Fenster ca. 5 m²
+ Tiefgaragen-Einzelstellplatz - Zugang mit Funksender
+ Gemeinschaftsräume: Trocken-/ und Waschraum, Fahrradraum
+ uvm.

Lagebeschreibung:

*** Moderne, gut geschnittene 3-Zi-Wohnung mit EBK, SW-Loggia + TG-Einzel in Markt Schwaben! ***

Die schöne und ruhige 3 Zi-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in 85570 Markt Schwaben und ist ca. 5 Gehminuten vom Ortskern entfernt.
Die Infrastruktur bietet alle Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sowie eine gute Verkehrsanbindung.
Die Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m. Der S-Bahnhof ist 3 Stationen mit dem Bus oder ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt.

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:

Visualisierung_WZ

Wohnzimmer

Wohnen / Essen

Süd-West Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

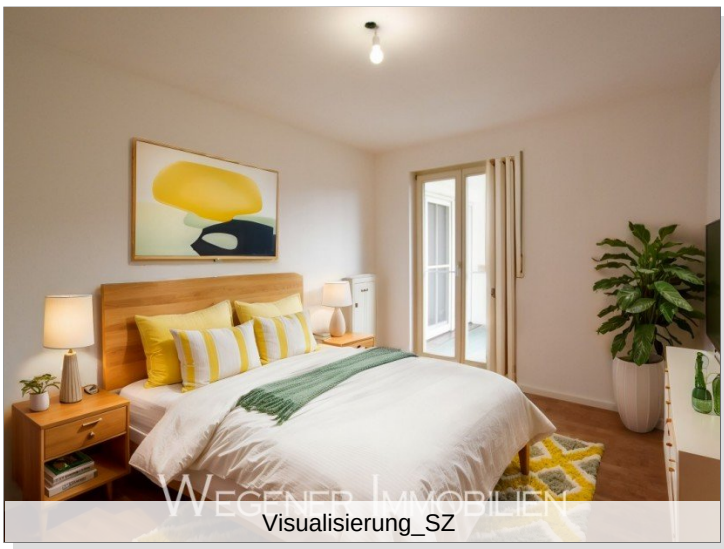
> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Ausblick Balkon

Schlafzimmer

Schlafen

Kinderzimmer


Visualisierung_SZ

Visualisierung_Kind

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

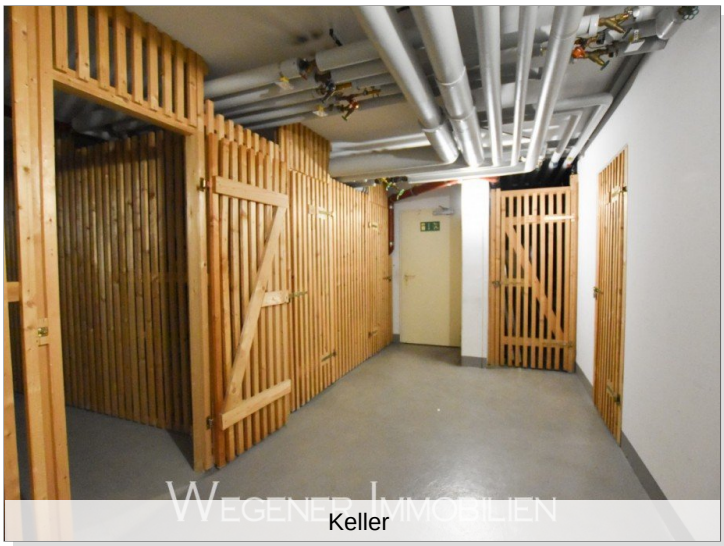
Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Kind

Badezimmer

Küche EBK


Keller

Küche mit WMA

Wasch / Trockenraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Fahrradraum

TG Einfahrt

Tiefgarage

Ansicht

TG Einzel

Wohnanlage Markt Schwaben

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Flur

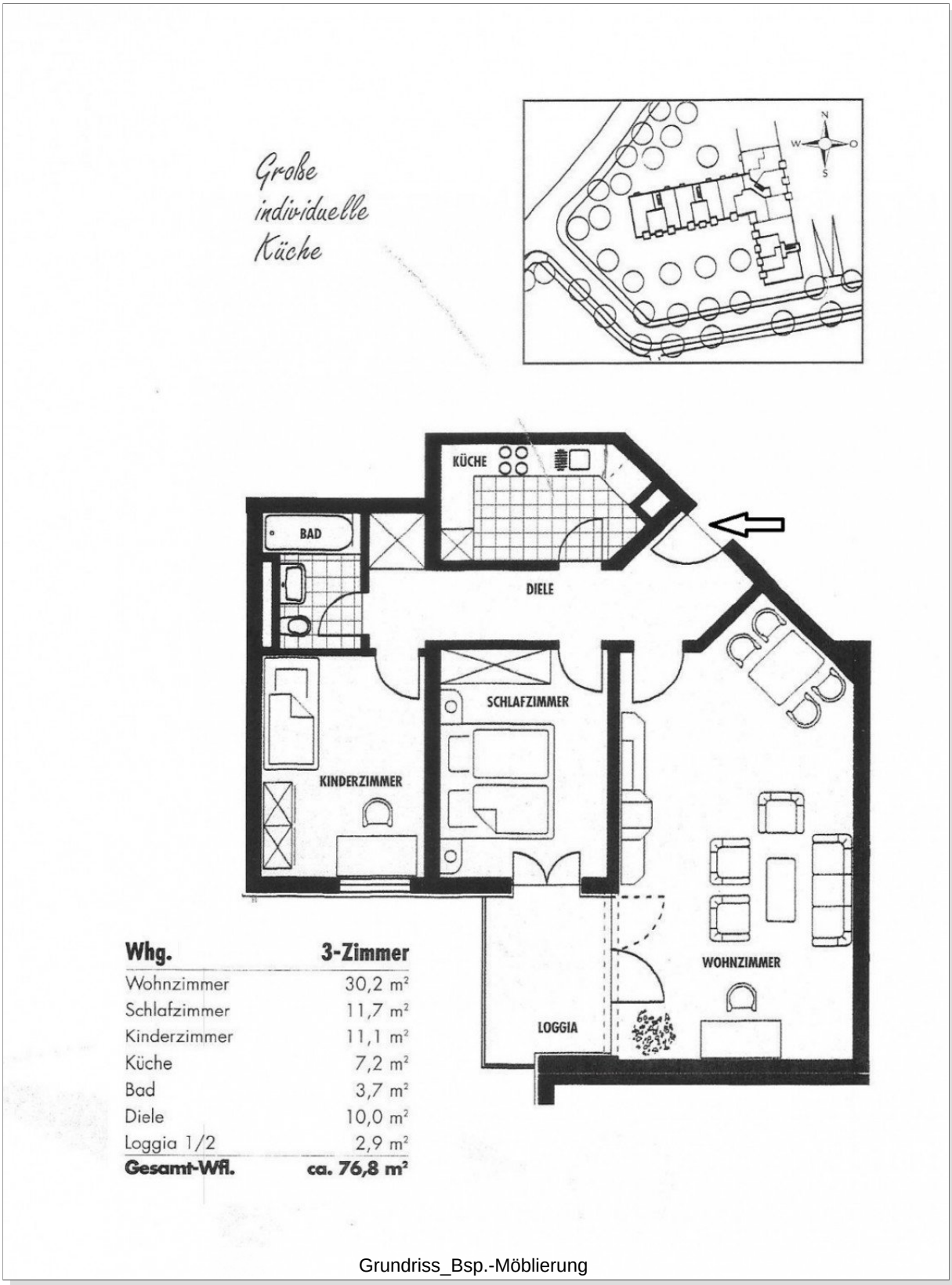
Eigener Keller

Hausflur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH



Whg.	3-Zimmer
Wohnzimmer	30,2 m²
Schlafzimmer	11,7 m²
Kinderzimmer	11,1 m²
Küche	7,2 m²
Bad	3,7 m²
Diele	10,0 m²
Loggia 1/2	2,9 m²
Gesamt-Wfl.	**ca. 76,8 m²**

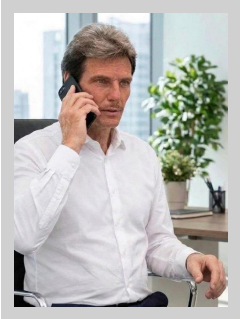
Grundriss_Bsp.-Möblierung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Markt Schwaben
> 3 Zimmer
> 76,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1085-Gry4mH

Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach Absprache)

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026