

EXPOSÉ

Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 81827 München
Baujahr: 1996
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 45 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 250,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 305.000,-

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

> Etagenwohnung
> München
> 1 Zimmer

> 45 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1170-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81827 München
Baujahr	1996
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	45 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Kaufpreis	305.000,- €
Hausgeld (ca.)	250,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Duplex
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 15.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis Baujahr	1996
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,20 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	7 m ²
Zustand	gepflegt
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 mindestens gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines 1996 erbauten Mehrfamilienhauses im Villenstil in Waldtrudering. Das geräumige Apartment besticht durch seinen hellen Wohnraum mit Zugang zum Balkon.

Vom Wohnen erreicht man auch die separate Küche mit EBK. Eine praktische Abstellkammer findet man im Eingangsbereich.

*** Die Wohnung ist seit 2023 an eine berufstätige Einzelperson vermietet ***

Aufteilung der Wohnung siehe auch beiliegenden Grundriss
Wohnen / Schlafen ca. 28,88 m², Balkon ca. 5,2 m², Küche ca. 4,9 m², Diele ca. 2,54 m², Duschbad ca. 4,42 m², Abstellkammer ca. 1,66 m²

Apartment, 1. Etage von 3 Etagen

- + Baujahr 1996
- + Ca. 45 m² Wohnfläche
- + Gut geschnittener Grundriss
- + Separate Küche mit EBK
- + Großer Balkon
- + Eigener Keller
- + TG-Duplex - vom Haus erreichbar

- + Monatliches Wohngeld beträgt ca. 250 EUR
- + Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Kaufobjekt im Alleinauftrag

Wohnung + EBK + Keller + TG-Duplex = Gesamtkaufpreis 320.000 EUR

*** Die Wohnung ist seit 2023 an eine berufstätige Einzelperson vermietet ***

KM 675 EUR + 50 EUR Duplex + 175 EUR Nebenkosten

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich!

Ausstattung:

Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering

- **** Highlights
- + Gepflegte Wohnanlage
- + TOP Lage Waldtrudering
- + Gepflegtes Apartment 1. OG
- + Ca. 45 m² Wohnfläche

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170-Gry4mH



- + Wohnraum mit Parkett
- + Moderner Grundriss mit separatem Küchenbereich
- + Fenster mit Rollläden
- + Eigener Keller
- + TG Duplex
- + Gemeinschaftsräume vorhanden
- + uvm...

Lagebeschreibung:

Helles, gepflegtes Apartment mit Balkon und TG Duplex in guter Lage Waldtrudering

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in 81827 München - Waldtrudering. Die Region zeichnet sich durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und gepflegte kleine Wohnanlagen aus. Der beliebte Stadtteil im Münchner Osten bietet Lebensfreude bei Tag und Nacht. Durch die in unmittelbarer Nähe erreichbare Bushaltestelle Phantasiestraße mit den Buslinien 193 und N79 mit Anschluss an die S- und U-Bahn Trudering sind Sie in kurzer Zeit in der Innenstadt sowie in den Außenbezirken Münchens.

Die ideale Verkehrsanbindung spricht für diese Lage. Schnell erreichen Sie den Autobahnring München Ost und sind sofort auf der Salzburger, Nürnberger und Passauer Autobahn. Die Infrastruktur bietet alle Einkaufsmöglichkeiten

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.

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 mindestens 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:



Gemütlicher Balkon



Wohnen Schlafen



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170-Gry4mH



WEGENER IMMOBILIEN
Apartment



WEGENER IMMOBILIEN
Küche EBK



WEGENER IMMOBILIEN
Wohnen



WEGENER IMMOBILIEN
Küche



WEGENER IMMOBILIEN
WZ



WEGENER IMMOBILIEN
Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170-Gry4mH



Etage



Tiefgarage



Waschraum



Hausansicht



Duplex Unten



Eingang

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170-Gry4mH



WEGENER IMMOBILIEN
MFH



WEGENER IMMOBILIEN
TG Zufahrt



Badezimmer



Eingang Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170-Gry4mH



Hausflur



Keller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 1 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1170-Gry4mH



Grundriss mit Bsp möblierung

