



IMMOARTIS GMBH

Der grandiose Makler
mit der Dose

Ihr Ansprechpartner

Herr Thomas Reinsch

Tel. +49 179 295 689 3

Office. 089 209 473 84

Landsberger Straße 75

80339 München, Deutschland

E-Mail: info@immo-artis.de

www.immo-artis.de

INHALT

02	Lage
03	Beschreibung
05	Daten im Überblick
06	Ausstattung
09	Sonstige Angaben
10	Grundriss
11	Bildergalerie
12	Ihr Ansprechpartner





LAGE

In begehrter Lage mitten im Herzen von München-Schwabing liegt die Wohnung in der beliebten Römerstraße welche eine Querstraße zur Hohenzollernstraße ist.

Der Kurfürstenplatz mit Tram-Bahnhaltestelle ist nur 3 Gehminuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe. Unzählige Cafés und Restaurants, welche zum gemütlichen Verweilen einladen sind fußläufig zu erreichen. Unterschiedlichste Shops und trendige Boutiquen laden zum flanieren ein.

Hier ist Schwabing noch Schwabing.



BESCHREIBUNG

Die Wohnung, welche sich in einem regelmäßig modernisierten MFH befindet, vermittelt ein modernes und großzügiges Wohnambiente. Sie verfügt über eine separate, hervorragend ausgestattete und nach Süden ausgerichtete Küche.

An das ca. 29 m² große Wohnzimmer schließt ein Balkon an, sodass die Wohnung zu jeder Tageszeit schön hell ist.

Das Schlafzimmer verfügt zudem über einen weiteren, separaten Balkon.

Das Badezimmer ist sehr geräumig und verfügt über eine große Dusche.

Neben dem großzügigen Kellerabteil ist auch ein gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trockenraum als auch Fahrradkeller im Objekt vorhanden.

Zudem kann zur Wohnung auch ein Duplex-Tiefgaragen-Stellplatz (unten) erworben werden.

DATEN IM ÜBERBLICK

Status	Verfügbar
Objektnummer	113526786
Betreuer	Thomas Reinsch
Objekttyp	Etagenwohnung 5. Etage von 6
Wohnfläche	87,06 m ²
Nutzfläche	89,16 m ²
Grundstücksgröße	----
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplatz	1 Duplex-Stellplatz
Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab (Datum)	Jetzt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Kaufpreis
1.080.000 €

Kaufpreis pro qm
12.113,06 €

Provision
Courtage 3,57% inkl.
der gestzl. MwSt.

AUSSTATTUNG

Wohnzimmer:

An das ca. 29 m² große Wohnzimmer schließt ein Balkon an, sodass die Wohnung zu jeder Tageszeit schön hell ist.



Badezimmer:

Das Badezimmer ist sehr geräumig und verfügt über eine große Dusche.





Schlafzimmer:

Das Schlafzimmer verfügt zudem
über einen weiteren, separaten
Balkon.



Küche:

Sie verfügt über eine separate,
hervorragend ausgestattete und
nach Süden ausgerichtete Küche.

BILDERGALERIE



01



02



03



04



05



06

SONSTIGE ANGABEN

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- sehr ruhige Lage im 5. Obergeschoss
- separates WC
- 2 separate Balkone
- Gegensprechanlage
- Kirschholzpaket
- neue Küche (Ausst.: BORA-System, Weinkühlschrank, Kühl-/Gefrierkombi)
- Lift

Wohnflächenaufteilung:

Diele ca. 8,37 qm

Wohnzimmer ca. 29 qm

Küche ca. 9,61 qm

Schlafzimmer ca. 17,10 qm

Balkon 1 ca. 0,78 qm

Kinder-/Arbeitszimmer ca. 11,5 qm

Balkon 2 ca. 0,78 qm

Bad ca. 4,44 qm

Flur ca. 1,34 qm

Abstellkammer ca. 1,8 qm

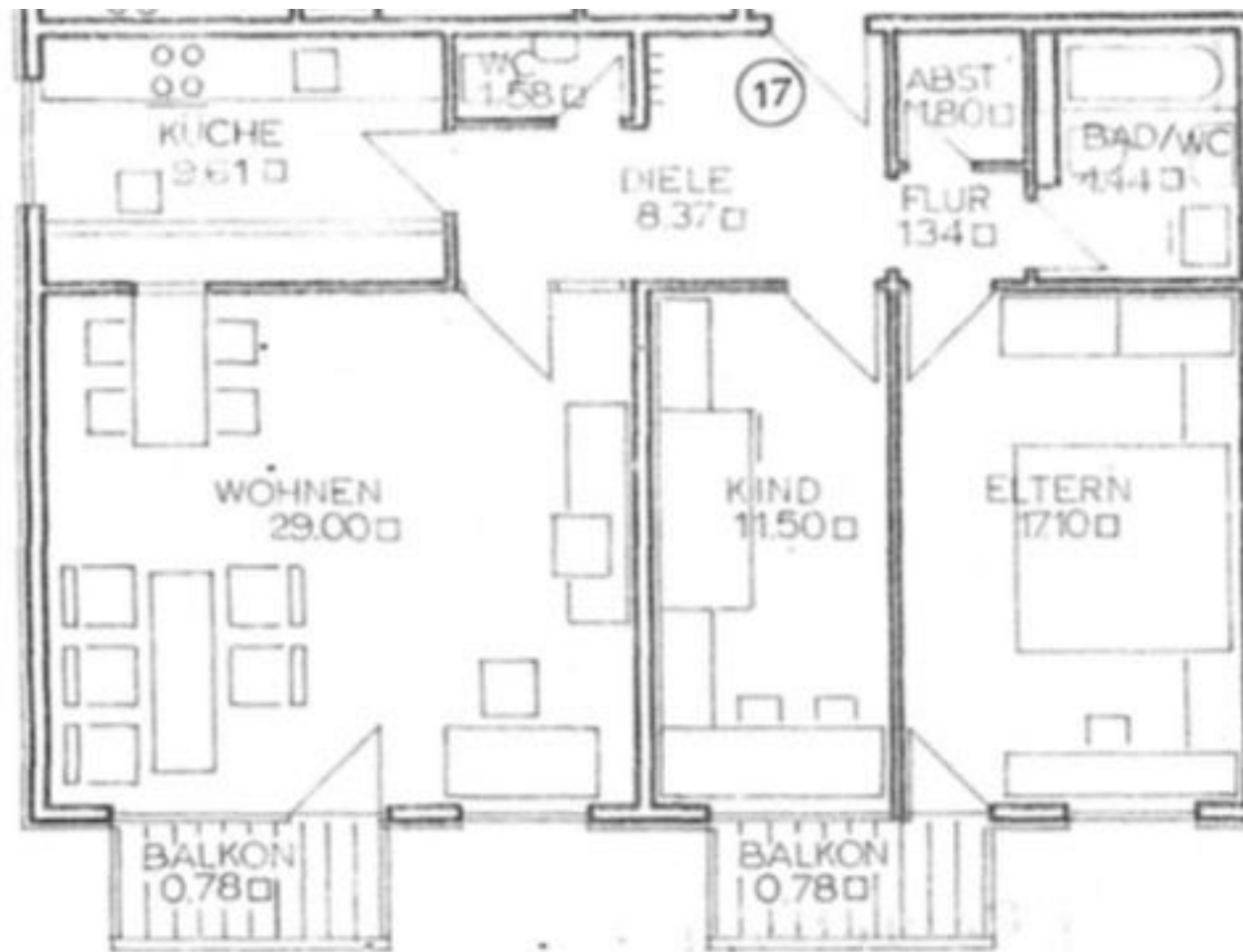
Separates, großzügiges Kellerabteil

Kaufpreis
1.080.000 €

Courtage
3,57 % inkl.
MwSt.



GRUNDRISS



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

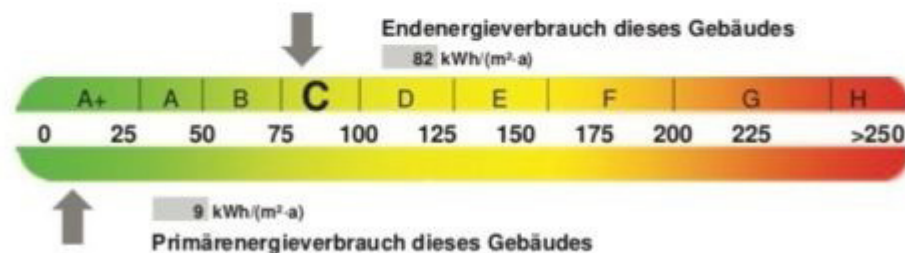
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002253390

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



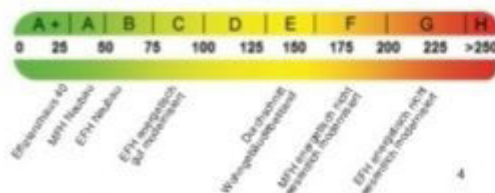
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

82 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Nat.-Fernwärme aus KWK, Heizöl (Brennstoff)	0,11	143234	34018	109216	1,02
01.01.2016	31.12.2016	Nat.-Fernwärme aus KWK, Heizöl (Brennstoff)	0,11	146474	41481	104993	1,02
01.01.2015	31.12.2015	Nat.-Fernwärme aus KWK, Heizöl (Brennstoff)	0,11	135488	37476	98012	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4



IMMOARTIS GMBH

Der grandiose Makler
mit der Dose

Ihr Ansprechpartner

Herr Thomas Reinsch

Tel. +49 179 295 689 3

Office. 089 209 473 84

Landsberger Straße 75

80339 München, Deutschland

E-Mail: info@immo-artis.de

www.immo-artis.de