



*Objektnummer 1154#Is9Wih*

***Ruhige 3 Zi. Wohnung mit 2 Südbalkonen-provisionsfrei und sofort  
beziehbar***

***Eckdaten***

***Kaufpreis***

***499.000,00 €***

**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



<b>Wohnfläche</b>	<b>70,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Kellerfläche</b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Zustand</b>	<b>VOLL SANIERT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2023</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Fern</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Duplex</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.01.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>153.9 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>13.11.2017</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

## **Objektbeschreibung**



### **Lage**

*Das Haus befindet sich in Obergiesing in der Sintpertsstraße, einer verkehrsberuhigten Tempo 30 Straße. Es zeichnet sich durch eine ruhige Lage direkt neben dem Weißenseepark aus und ist doch zentral. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen von Bus und der U-Bahn. Die nächsten Haltestellen der U-Bahn ist die in rund 7 Minuten erreichbare Untersbergstraße, wenige Minuten länger benötigen Sie zum Giesinger Bahnhof. Mit dem KFZ sind Sie in 2 Minuten auf dem mittleren Ring.*

*Auch die Grundschule, Kindergarten, ein Ärztezentrum sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.*

### **Objektbeschreibung**

*Diese helle und gemütliche 3 Zimmer Wohnung wird Sie begeistern. Sie befindet sich im 1.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und wurde in den letzten Jahren modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Böden erneuert, die Elektroinstallation aktualisiert sowie eine abgehängte Decke mit Einbaustrahlern im Flur und Bad eingezogen.*

*Mittelpunkt dieser Wohnung ist das durch eine moderne Altholzwand Gemütlichkeit ausstrahlende Wohn- und Esszimmer. Durch eine großzügige Fensterfront ist es angenehm hell und bietet einen Zugang zum Südbalkon.*

*Ein weiterer Südbalkon ist vom Schlafzimmer zugänglich. Das 2. Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet.*

*Eine separate Küche sowie ein weiß gefliestes Bad runden das Angebot ab.*

*Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum mit rund 4 qm sowie ein unterer TG- Duplexstellplatz für Ihr KFZ.*

*An Gemeinschaftsräumen steht ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.*

*Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.*

## **Ausstattung**

*In dieser Wohnung finden Sie vor:*

- \*\*\*stylische und gemütliche Altholzverkleidung im Wohn- und Esszimmer*
- \*\*\*weiß gefliestes, teilrenoviertes Bad mit Wanne*
- \*\*\*Einbaustrahler in Flur und Bad*
- \*\*\*hochwertige Laminatböden im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Dekor Eiche gekalkt*
- \*\*\*neuwertige Fliesenböden in Flur, Küche und Bad in der Farbe Anthrazit*
- \*\*\*großzügiger Einbauschränk im Flur*

*Das Haus verfügt über einen Personenaufzug. Bis dahin sind ein paar Stufen zu überwinden.*





**Peter Frei Immobilien**

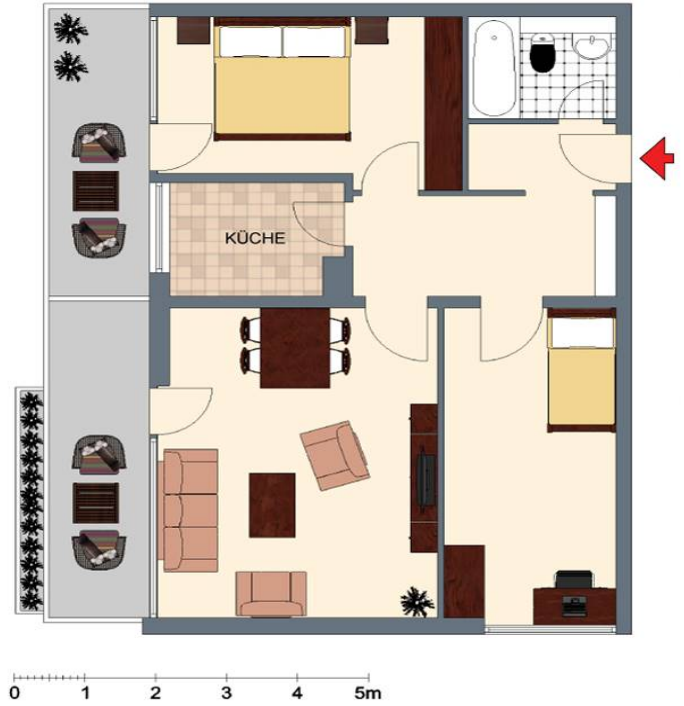


**Peter Frei Immobilien**

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder