



STEINGER
HAUSBAU GMBH



2-Zimmer-Gartenwohnung (Neubau) in München- Aubing

EXPOSÉ • Eigentumswohnung • München

2-Zimmer-Gartenwohnung (Neubau) in München- Aubing

OBJEKTADRESSE

81243 München

ANSPRECHPARTNER

Katja Steininger

Tel.: +49 (0)89 / 1271 7975

E-Mail: info@steininger-hausbau.de

ECKDATEN

Landkreis: Aubing-Lochhausen-Langwied

Baujahr: 2023

Etage: EG

Wohnfläche: 60,83 m²

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

Garage: Carport

Kaufpreis: 779.000 EUR

Besonderheiten:

Carport, Fahrradkeller, Garten,
Gegensprechanlage, Spielplatz, Waschküche

LAGE

Das Objekt liegt im Westen von München im beliebten Stadtteil Aubing. Die Gegend besticht einerseits durch die ruhige Lage in einer 30er-Zone sowie durch die in der Straße kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern, viele begrünte Flächen und kleine Parkanlagen. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich Radwege, die Aubinger Lohe, Wälder und Felder und das wunderschöne Fünfseenland mit Alpenpanoramen liegt fast vor der Haustür. Ausflugsziele wie den Wörthsee oder den Ammersee erreichen Sie durch die ideale Anbindung an die A96 und die A99 äußerst schnell.

- * sehr ruhige und doch zentrale Lage in München-Aubing
- * Gute Einkaufsmöglichkeiten vor Ort
- * Grundschulen, Gymnasium und FOS zu Fuß erreichbar
- * S-Bahn Leienfelsstraße und Bushaltestellen fußläufig erreichbar
- * Münchener Innenstadt ist in ca. 15 Minuten mit der S-Bahn erreichbar
- * Schnelle Autobahnanbindung an die A99

BESCHREIBUNG

In einem sehr ruhigen und gepflegten Wohnumfeld von München-Aubing (Aubing Süd) entsteht als Neubau ein stylisches und exklusives Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen.

Traditionelle und wertbeständige Massivbauweise (Stein auf Stein), der Einsatz regionaler Handwerker sowie die Verwendung deutscher Markenprodukte in Kombination mit umfangreichen Sicherheitsleistungen garantieren Qualität und Sorgenfreiheit.

Die moderne Architektur und die umfangreiche Ausstattung macht aus jeder Wohnung ein traumhaft schönes Zuhause – sowie auch eine zukunftsorientierte und krisensichere Kapitalanlage!

Das Grundstück ist baumfrei und weist eine perfekte Süd-Ausrichtung auf, was zu jeder Tageszeit möglichst viel Licht im Haus und Sonne im Garten garantiert.

Da die Baugenehmigung schon vorliegt, kann zeitnah mit dem Bau begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant.

Kaufpreis: 779.000 EUR

Carport Kaufpreis: 31.500 EUR

AUSSTATTUNG

Die hier angebotene Wohnung ist bereits mit einer umfangreichen Ausstattung ausgerüstet.

Darüber hinaus können Sie mit uns aktiv planen und mitgestalten.

Passen Sie ganz einfach die Ausstattung und die Grundrisse individuell nach Ihren Wünschen an.

Folgende Ausstattungen und Leistungen sind u. a. bereits im Kaufpreis enthalten:

- Massivbauweise (Stein auf Stein) gemäß GEG 2020
- Verwendung von deutschen Markenprodukten
- elektrische Rollläden
- energiesparende Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)
- Fußbodenheizung (Pedotherm)
- dezentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Wohnungswänden weiß gestrichen
- Innenputz Q3 geglättet
- bodengleiche Dusche
- hochwertige Wandfliesen- und Bodenbeläge (wahlweise, Materialpreis 40 €/qm)
- massive Stahlbeton-Geschosstreppen mit Granit-Stufenbelag im Treppenhaus
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Keller aus wasserundurchlässigem Beton (WU) „weiße Wanne“
- Waschmaschinen- /Wäschetrocknerraum im Keller
- 1 massives Kellerabteil je Wohnung
- Briefkasten-/Klingelanlage mit Video
- Wohnung 1 und 2: geflieste Terrassen am Haus
- Wohnung 3 und 4: Balkon
- Wohnung 5: Dachterrasse
- Wohnung 2: 2 Hobbyräume inkl. Bad im Keller
- Wohnung 1: 1 Carport-Stellplatz
- Wohnung 2 bis 5: je 1 Duplex-Garagen-Stellplatz
- 400-V-Ladevorbereitung für E-Auto
- Fenster und Haustür außen anthrazit, innen weiß
- LAN-Anschlüsse
- Kinderspielplatz im Garten
- oberirdische Fahrradstellplätze + Fahrradraum im Keller
- Mülltonnen-Boxen

SONSTIGES

Zusätzlich zum angegebenen Kaufpreis fallen Nebenkosten wie PKW-Stellplatz, Notar, Grunderwerbsteuer, Behördengebühren an.

Abbildungen können optionale Sonderausstattungen zeigen.

Mobile Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel) sind nicht im Kaufpreis enthalten.

KEINE Maklergebühr – dieses Objekt ist provisionsfrei!

FOTOS







GRUNDRISS



Wohnung 1 Erdgeschoss

- 2 Zimmer
- Gartenanteil ca. 15,77 m² (ohne Terrasse)
- Terrasse ca. 11,64 m²
- Carport

Wohnfläche: ca. 60,83 m²

Kellergeschoss



2 Hobbyräume inkl. Bad (Bestandteil der Wohnung 2)

RECHTLICHES

Copyright

Sämtliche Bilder und grafische Darstellungen in diesem Exposé sind Eigentum der Firma Steininger Hausbau GmbH und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Bilder, Grundrisse sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die in diesem Exposé ausgewiesenen Grundrisse, die über dieses Exposé hinaus übergebenen Planunterlagen, Vermessungen, Flächenangaben, Angaben zu Wohnflächen oder eine etwaige Wohnflächenberechnung stammen aus der Planung und/oder sind auf der Grundlage von der von der Steininger Hausbau GmbH beauftragten Architekten und/oder aus der Bauanfrage erteilten Genehmigung erstellt worden.

Eine etwaige übergebene Wohnflächenberechnung oder ausgewiesene Wohnflächen dienen nur als Anhaltspunkt und sind nicht Grundlage des abzuschließenden Hauptvertrages.

Es ist Sache des Interessenten, die Unterlagen selbst zu überprüfen oder überprüfen zu lassen und ggf. die für ihn entscheidenden Zusicherungen im Kaufvertrag festzuhalten.

Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde nach besten Wissen und Gewissen erstellt! Wir weisen freundlich darauf hin, dass die von uns genannten Informationen und Angaben nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bei Grundstücken kann die Bebaubarkeit nur durch eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag geklärt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für Bebaubarkeit, Ertrag oder Verwendbarkeit.

Dieses Angebot erfolgt sowohl für die Steininger Hausbau GmbH als auch für den/die Kaufinteressenten/-in freibleibend! Sollten für die Kaufimmobilie Gebote eingehen, die die Kaufpreisvorstellung über- bzw. unterbieten, ist es der Steininger Hausbau GmbH vorbehalten, den Zuschlag zum Kauf einem Interessenten mit einem höheren oder auch niedrigerem Angebot zu erteilen. Wir bitten um Verständnis!

Profitieren Sie von unserer Expertise & langjährigen Erfahrung – hohe soziale Verantwortung und persönliche Betreuung sind im Familienunternehmen Steininger Hausbau GmbH von entscheidender Bedeutung.