

TOP geschnittene 3-Zi.-Whg. mit sonnigem Südwest-Balkon in Unterschleißheim / Nh. S1

Mistralstr., 85716 Unterschleißheim



Frei ab:	nach Vereinbarung (vermietet)
Wohnfläche:	79.72 m²
Nutzfläche:	85 m²
Ausstattung:	NORMAL
Zimmer:	3
Etage:	3. Stock
Gäste-WC:	✓
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage: 30000,- €
Wohngeld:	352,- €
Provision:	2,26 % vom Kaufpreis
Kaufpreis:	419000,- €

Immobilientyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	1986
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 77.5 kWh/m²a
Energieträger:	Fernwärme
Einbauküche:	✓
Balkon/Terrasse:	✓
Garten/-anteil:	✓
Keller:	✓
Lift:	—

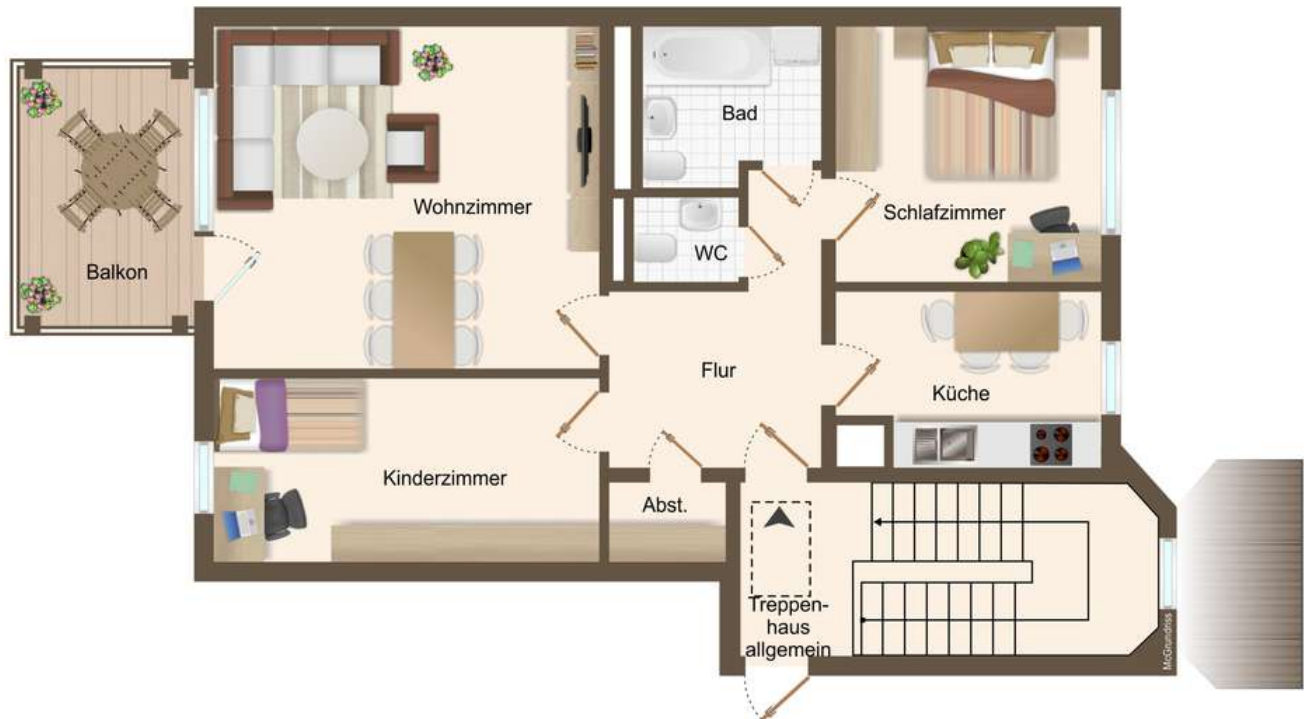


Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Unterschleißheim. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In nur etwa 5 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn-Station „Unterschleißheim“ (S1, Flughafenlinie). Von hier gelangen Sie in rund 20 Minuten bequem in die Münchner Innenstadt sowie ebenso schnell zum Flughafen München – ideal für Berufspendler und Vielflieger. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Busverbindung zur U-Bahn-Station „Garching-Hochbrück“ (U6). Mehrere Autobahnen (A92, A9 und A99) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten eine gute Anbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, liegt quasi vor der Haustür.

Objektbeschreibung:

Diese einladende 3-Zi.-Whg mit sonnigem Südwestbalkon und ca. 78m² Wohnfläche liegt im 3.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses, Bj. 1986

Ausstattung:

Schon beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Flur ein einladendes und freundliches Ambiente. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar. Das große Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Die breite Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon mit Westausrichtung, der einen schönen Blick ins Grüne bietet – perfekt, um den Tag entspannt in der Abendsonne ausklingen zu lassen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank und lädt zu erholsamen Nächten ein. Ein weiteres Zimmer ist hell und vielseitig nutzbar – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur liegt ein gepflegter Teppichboden, dieser kann bei einer Modernisierung ganz nach individuellem Geschmack ersetzt werden, sodass sich neue Eigentümer hier ihre persönliche Wohlfühloase gestalten können. Die Küche ist mit einem pflegeleichten PVC-Boden in Holzoptik ausgestattet. Sie verfügt über eine praktische Küchenzeile mit Herd, Backofen und Spüle und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ein kleiner Essplatz lässt sich hier problemlos integrieren. Das Badezimmer ist hell gestaltet – mit beige Wandfliesen und einem weiß gefliesten Boden. Eine Badewanne lädt zum Entspannen ein, und ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Ergänzt wird der Komfort durch ein separates, hell gefliestes Gäste-WC. Praktischen Stauraum bieten sowohl eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung als auch ein großzügiges Kellerabteil (ca. 12m²) mit Licht und Stromanschluss. Weiße Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung sowie weiß furnierte Innentüren unterstreichen das gepflegte Gesamtbild dieser charmanten Immobilie. Für Ihren Pkw steht eine abschließbare Tiefgaragenbox zur Verfügung – sicher und bequem. Im begrünten Innenhof befinden sich ein Kinderspielfeld mit Rutsche und Sandkasten sowie überdachte Fahrradständer – ein angenehmer Bereich für Kinder zum Spielen und für Erwachsene zum Entspannen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird voraussichtlich im Sommer 2026 bezugsfrei. Damit eignet sich das Objekt sowohl als attraktive Kapitalanlage mit stabiler Mieteinnahme als auch perspektivisch zur Eigennutzung. Derzeitige Miete: € 980,- Kaltmiete € 40,- Tiefgarage € 220,- Nebenkostenvorauszahlung ----- € 1.240,- Gesamtmiete Wohnung € 419.000,- + € 30.000,- TG (Einzelbox) = € 449.000,- GESAMTKAUFPREIS



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>











