

**"Ruhig & grün" 3-Zi. Whg. in parkähnlicher Anlage - mit großem Balkon + stabiler Vermietung / Nh. S1**

Mistralstraße, 85716 Unterschleißheim



<b>Frei ab:</b>	(vermietet)
<b>Wohnfläche:</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Etage:</b>	1. Stock
<b>Gäste-WC:</b>	—
<b>Garage/Stellplatz:</b>	Tiefgarage: 20000,- €
<b>Wohngeld:</b>	456,- €
<b>Provision:</b>	2,26 % vom Kaufpreis inkl. 19%MwSt.
<b>Kaufpreis:</b>	399000,- €

<b>Immobilientyp:</b>	Etagenwohnung
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Vollständig Renoviert
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis, 101 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieträger:</b>	Fernwärme
<b>Einbauküche:</b>	—
<b>Balkon/Terrasse:</b>	✓
<b>Garten/-anteil:</b>	✓
<b>Keller:</b>	✓
<b>Lift:</b>	✓



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 familienfreundlicher Lage in der Mistralstraße, einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in einer angenehmen Parkanlage. In unmittelbarer Nähe finden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte. Zweimal in der Woche findet auch ein toller Wochenmarkt in Fußnähe statt. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen liegen in der Umgebung - attraktiv für Familien. Die S-Bahn-Station Unterschleißheim S1 ist nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie in ca. 20 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt oder zum Flughafen. Die Autobahnen A 92 und A 99 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine flexible Anbindung in alle Richtungen. Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, wie der nahe gelegene Unterschleißheim-See, weitläufige Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Sportvereine und Fitnessstudios sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität. Kaufpreis Wohnung € 399.000,- Kaufpreis TG Einzelbox 1. € 20.000,- Kaufpreis TG Einzelbox 2. € 20.000,- GESAMTKAUFPREIS WOHNUNG & 2xTG = € 439.000,-

### Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und charmante 3-Zi. Whg. befindet sich im 1.OG MIT LIFT eines ruhigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983 in Unterschleißheim. Die Wohnung besticht durch einen intelligent durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und einen sonnigen Balkon mit attraktiver Südwest-Ausrichtung, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

### Ausstattung:

Auf rund 72m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl. Mittelpunkt der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, oder modernes Homeoffice. Eine Einbauküche gehört NICHT zum Angebot. Die aktuell vorhandene Küche gehört dem derzeitigen Mieter. Das innenliegende Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und praktischem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Eine praktische Abstellkammer bietet wertvollen Stauraum. Der zentrale Flur verbindet alle Räume optimal miteinander und bietet einen schönen Eingangsbereich. Großzügige weiße Kunststofffenster sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit. Ein großzügiges, abschließbares Kellerabteil mit ca. 10m<sup>2</sup> schafft zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen zwei Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Ein Personenaufzug im Gebäude ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung im 1. OG. Die derzeitige Vermietung macht diese Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger, die eine solide Investition in einer gefragten Region im Großraum München suchen. Nutzen Sie die Chance auf eine wertstabile Immobilie mit attraktivem Zukunftspotenzial.

### Sonstiges:

Wohngeld Wohnung : € 357,51 (Rücklage € 90,75) Wohngeld Tiefgarage 1: € 33,49 (Rücklage € 20,-) Wohngeld Tiefgarage 2: € 32,06 (Rücklage € 20,-) Die bisherige monatliche Miete beträgt: € 1049,72 + NK € 170,- = € 1.249,72 Die Wohnung ist seit März 2018 an eine Familie vermietet, die gerne noch in der Wohnung leben würde. Eine Absprache bei Eigenbedarf ist möglich.



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)













