

"Ruhig & grün" 3-Zi. Whg. in parkähnlicher Anlage - mit großem Süd Balkon/Nh. S1

Mistralstraße, 85716 Unterschleißheim



Frei ab:	(vermietet)
Wohnfläche:	72 m ²
Nutzfläche:	80 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	3
Etage:	1. Stock
Gäste-WC:	—
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage: 40000,- €
Wohngeld:	423.06 €
Provision:	2,26 % vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis:	359000,- €

Immobilientyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	1983
Zustand:	Vollständig Renoviert
Heizung:	Zentralheizung
Energieausweis:	Verbrauchsausweis, 101 kWh/m ² a
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 gepflegte und charmante 3-Zi.-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus 1983 MIT AUFZUG und BALKON in Südwest-Ausrichtung. Die Wohnung besticht durch einen intelligent durchdachten Grundriss und lichtdurchflutete Räume.

Ausstattung:

Auf rund 72m² Wohnfläche erwartet Sie ein angenehmes und großzügiges Wohngefühl. Mittelpunkt der 3-Zi. Whg. ist das geräumige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großen Südwest Balkon. Von hier hat man einen tollen Ausblick in die parkähnliche Anlage und den Spielplatz. Zwei gut geschnittene Zimmer mit modernem, hellem Laminatboden bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, oder modernes Homeoffice. Die gemütliche Wohnküche mit Fenster ist weiß gefliest. Die aktuell vorhandene EBK inkl. Geräten gehört dem derzeitigen Mieter. Das innenliegende Badezimmer mit grauen Wandfliesen ist mit Badewanne, Waschbecken und praktischem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der zentrale Flur verbindet alle Räume optimal miteinander und bietet zugleich wertvollen Stauraum. Hier befindet sich auch eine praktische Abstellkammer. Der moderne, buchfarbene Laminatboden, die weißen Holzinnentüren und die weißen Kunststofffenster sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit. Die Wohnung ist mit DSL, Sprechanlage ausgestattet. Im Haus liegt bereits ein Glasfaseranschluss, an den die Wohnung angeschlossen werden kann. Ein großzügiges, abschließbares Kellerabteil mit ca. 10m² schafft zusätzlichen Stauraum. Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen ZWEI TG Einzelboxen zur Verfügung. Ein Personenaufzug im Gebäude ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss. Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und macht diese Immobilie besonders Interessant für Kapitalanleger. Einer Kündigung wegen Eigenbedarf steht nichts im Weg. KAUFPREIS WOHNUNG € 359.000,- zzgl. 2 xTG Einzelbox € 40.000,- GESAMTKAUFPREIS € 399.000,-

Sonstiges:

Wohngeld Wohnung : € 357,51 (Rücklage € 90,75) Wohngeld Tiefgarage 1: € 33,49 (Rücklage € 20,-)
Wohngeld Tiefgarage 2: € 32,06 (Rücklage € 20,-)



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

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

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





















