

# Exposé

## Wohnung in München

### Geschosswohnung Sendling-Westpark



Objekt-Nr. OM-426525

#### Wohnung

Verkauf: **449.800 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Brzosa

Passauerstrasse  
81369 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich als Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark. Die Immobilie wurde vor Kurzem umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand, sodass einem sofortigen Einzug ohne weiteren Renovierungsaufwand nichts im Wege steht.

Der durchdachte Grundriss sowie die ruhige Wohnlage machen die Wohnung besonders attraktiv für Singles und Paare. Gleichzeitig bietet sie auch für Kapitalanleger eine interessante Investitionsmöglichkeit, da eine langfristig gute und nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet ist.

Die U-Bahn-Station Harras ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote in direkter Umgebung.

Ausstattungs- und Wohnhighlights:

- Durchdachte Raumaufteilung: Ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit offener Küche, optimal geschnittenem Schlafzimmer und Balkon
- Hochwertiges Wohnambiente: Edles Eichenparkett im Landhausdielenstil in Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich
- Modernes Badezimmer: Vollständig erneuert im Jahr 2025 und zeitgemäß ausgestattet
- Grüner Rückzugsort: Sonniger Balkon mit Blick ins Grüne
- Bequemer Zugang: Hochparterre mit nur wenigen Stufen – ideal für jede Altersgruppe

## Ausstattung

- Komfortables Badezimmer: Hochwertige Sanitärausstattung mit wassergeführter Fußbodenheizung sowie vorbereitetem Waschmaschinenanschluss
- Edler Bodenbelag: Neu verlegtes Eichenparkett im großzügigen Landhausdielen-Design
- Modernes Wohnambiente: Austausch sämtlicher Innentüren gegen stilvolle Designmodelle
- Zeitgemäße Haustechnik: Komplett erneuerte Elektroinstallation inklusive Medienverteiler
- Zusätzlicher Wohnkomfort: Elektrische Rollläden mit zentraler Steuerungseinheit
- Hochwertige Wandgestaltung: Glatt verspachtelte und frisch gestrichene Wände in allen Wohnbereichen
- Energieeffiziente Fenster: Kunststofffenster mit moderner Wärmeschutzverglasung
- Großzügiges Raumgefühl: Offene Küche mit nahtlosem Übergang zum Wohn- und Essbereich
- Ruhiger Rückzugsort: Balkon mit Blick in den begrünten und abgeschirmten Innenhof
- Letzte Modernisierung und Sanierung im Jahr 2025

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

PKW-Stellplatz auf Anfrage

# Lage

## Die Lage

Sendling-Westpark zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Südwesten und besticht durch die harmonische Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und urbaner Lebensqualität. Das Viertel bietet ein entspanntes Wohnumfeld und zugleich eine hervorragende Anbindung an das lebendige Stadtzentrum Münchens.

Prägend für den Stadtteil ist der weitläufige Westpark, der als grüne Oase vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Großzügige Grünflächen, abwechslungsreich gestaltete Landschaftsbereiche und gepflegte Wege laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und kulturellen Veranstaltungen ein. Cafés und traditionelle Biergärten unterstreichen die hohe Aufenthaltsqualität und schaffen ein besonderes Maß an Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut und gewährleistet kurze Wege in alle Richtungen. Die U-Bahnlinie U6, die S-Bahnlinie S7 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle und komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch die nahegelegene Auffahrt zum Mittleren Ring, der eine optimale Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrsachsen in Richtung Alpen ermöglicht.

Im näheren Umfeld – innerhalb eines Radius von etwa drei Kilometern – befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dazu zählen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten und Schulen. Ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot rundet das attraktive Umfeld ab und macht Sendling-Westpark zu einer besonders lebenswerten Wohnlage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

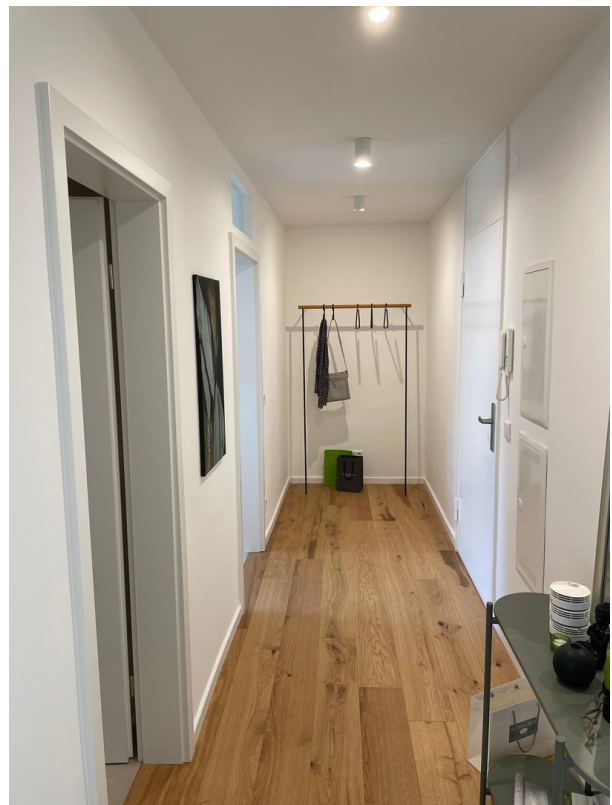
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Eingangstür



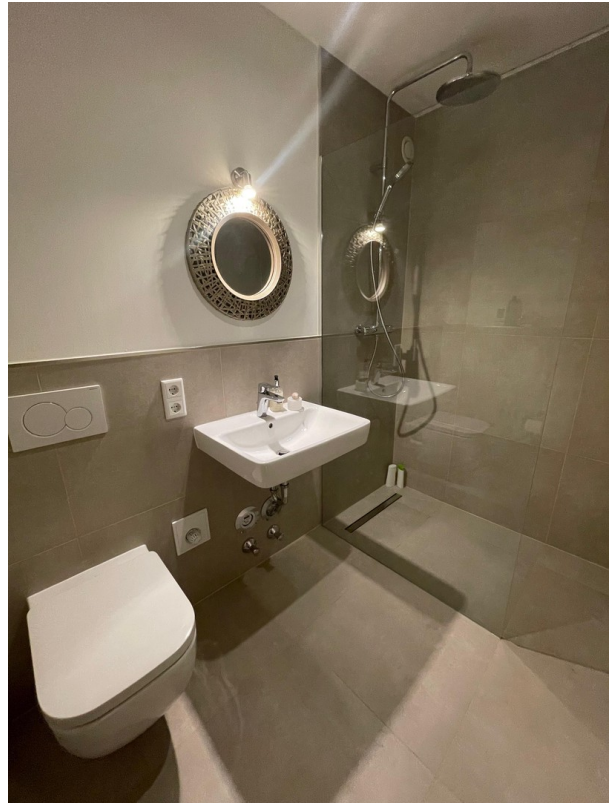
Flur



# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Balkon

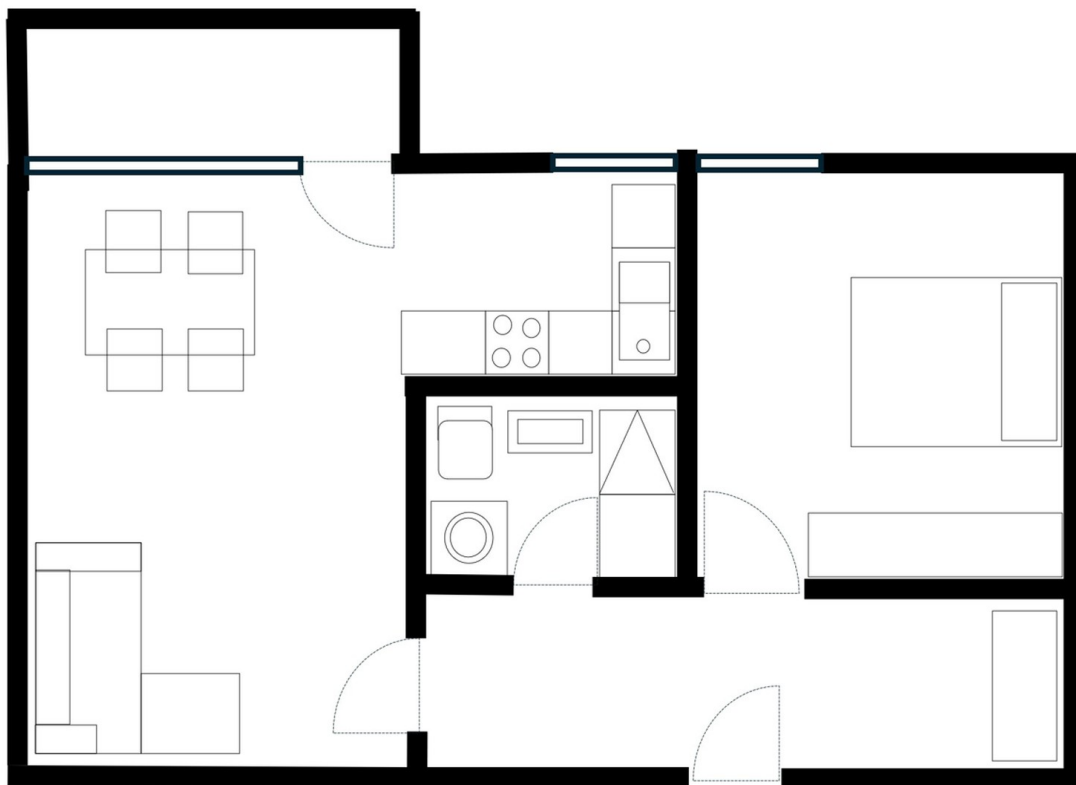
# Exposé - Galerie



Hauseingang



# Exposé - Grundrisse



Grundriss