

Traumhafte Wohnperle in Altbogenhausen!



Richard-Strauss-Straße 13
81677 München
Deutschland

Daten im Überblick

Immobilientyp Kauf – Wohnung

Preis 829.000 €

Käuferprovision 3,57% inkl. MwSt.

Zimmer 3

Wohnfläche ca. 73,5 m²

Etage 1. OG

Etagenzahl 4

Anzahl Schlafzimmer 1

Anzahl Badezimmer 1

Hausgeld/Monat 254 €

Objektzustand neuwertig

Letzte Modernisierung 2021

Qualität der Ausstattung Luxus

Verfügbar ab sofort

Bodenbelag Fliesen, Parkett

Personenaufzug Ja

Barrierefrei Ja

Keller Ja

Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Als Ferienwohnung geeignet	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	2 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	5 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	12 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	28 Min.
Baujahr ca.	1954
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	101,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweis: Ausstellungsdatum	18.11.2013
Energieausweis: gültig bis	31.05.2028

Beschreibung

Kernsaniert & Zentral:

Dieser einmalige Wohnraum besticht neben seiner geschickt durchdachten Aufteilung vor allem durch seine hellen Räume und dem ausgesprochen hohen Zustand des Gesamtobjektes. Die als ideal zu bezeichnende Mikrolage und die exzellente Anbindung im beliebten Bogenhausen, eröffnet Ihnen alle Möglichkeiten zum Genuss des urbanen Stadtlebens inmitten einer gewachsenen und qualitativ hochwertigen Nachbarschaft. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnperle.

Ausstattung

- durchdachter Grundriss mit großzügigen Lichtverhältnissen
- überdachter Balkon bzw. Loggia in Idealausrichtung
- extrem faires Hausgeld
- helle, lichtdurchflutete Zimmer mit großen Fensterflächen
- kernsanierte Wohnung betreffend aller Gewerke
- exzellente Mikrolage in gewachsenem, urbanen Umfeld
- hochwertiges Eichenparkett in allen Räumen
- sehr hohe Rücklagenstruktur
- neue Elektroinstallation, sowie neue Heizungsinstallation
- CAT7 LAN Sternverkabelung in allen Räumen inklusive MedienCenter
- modernes Badezimmer mit ausschließlich hochwertigen Materialien (Rainshower)
- individuelle Maß-Einbauküche vom Schreiner inkl. Marken-Elektrogeräten

Lage

Alt-Bogenhausen im Münchner Osten, einer der beliebtesten Stadtteile Münchens, erstreckt sich von Johanneskirchen und Oberföhring im Norden über die wunderschönen Villen bis runter zur Prinzregentenstraße.

Dieser Wohntraum ist in einem Karree zwischen der Prinzregentenstraße und der Einsteinstraße gelegen und liegt somit genau auf der Grenze zwischen Bogenhausen und Haidhausen - die direkte Nachbarschaft nennt sich Steinhausen.

Die gebotene Infrastruktur ist ideal-schnelle Fahrten über den Mittleren Ring gewährleisten eine optimale Anbindung in alle Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Im Karree selbst finden sich einige kleine Läden, Gastronomiebetriebe und Sportmöglichkeiten.

Zum Einkaufen bietet sich das "Einstein", nur einen Katzensprung entfernt, optimal an. Des Weiteren liegt ein Biomarkt auf der Richard Strauß Straße und ein Asia-Feinkost Markt direkt um die Ecke, gleiches gilt für das Nobelrestaurant Aquarello.

Bogenhausen besticht vor allem durch reichlich Grünfläche und seiner Nähe zu den Maximiliansanlagen entlang der Isar und hin zum Englischen Garten. Von kleinen Grünanlage, wie z.B. am Shakespearplatz bis hin zum nahegelegenen Böhmerwaldplatz sowie dem Denninger Anger, sorgen auch in der umliegenden Umgebung grüne Parks für einen hohen Freizeit- und Entspannungswert.

Das Prinzregentenbad lädt im Sommer zu sonnigen Stunden im Schwimmen im Freien ein- in den Wintermonaten wird die Eisfläche zum Treffpunkt von Nachbarn aller Altersklassen.

Weitere Freizeitangebote in der Nähe:

Das Cosimabad (ca. 12 Minuten mit dem Radl)

Der Golf Club Riem / Messestadt, BUGA See & Riemarcaden (ca. 10 Minuten Autofahrt)

Schulen & Kindergärten in der Nähe:

Kinderkrippe Kinderinseln, Einsteinstraße 177, 81677 München

KiTa, Einsteinstraße 120, 81675 München

Grundschule in der Ernst-Reuter-Straße 4, 81675 München

Grundschule in der Flurstraße 4, 81675 München

Max-Josef-Stift Gymnasium, Mühlbaurstraße 15, 81677 München

Wilhelm-Hausenstein-Gymnasium, Elektrastraße 61, 81925 München

Phorms Campus Munich, Maria-Theresia-Straße 35, 81675 München

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent.

Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel:

Die Linien S2, S4, S6, S8 fahren vom S- Bahnhof Leuchtenbergring ab. Die U-Bahnhöfe Böhmerwaldplatz und Prinzregentenplatz bietet zudem Anschluss an die U 4 und sind ebenfalls schnell erreichbar. Entlang der Einsteinstraße verkehrt außerdem die Tramlinie 19 (ins Stadtzentrum und nach Berg am Laim) und die Buslinie 149 (nach Zamdorf).



Lichtdurchflutetes Wohnen



Großzügiges Schlafgemach



Sinnvolle Raumaufteilung



Charmanter Bad-Traum



Angenehmes Wohnklima



Durchdachter Idealgrundriss



Traumhafter Südbalkon



Grüne Nahumgebung



Traumküche vom Schreiner!



Gepflegtes Wohnensemble



Elegantes Gästezimmer

Grundriss



Ihr Ansprechpartner



Louis Hirschmann

Hirschmann & Kaul Immobilien

Lena-Christ-Straße 2

82031 Grünwald

M 0160 11 22 22 0

Homepage: [hirschmann-kaul.de](https://www.hirschmann-kaul.de)

Email: lh@hirschmann-kaul.de