



SITULI: Maxvorstadt-Feeling pur - Hochwertig renovierte 2- bis 3-Zimmerwohnung

Schellingstraße 130
80797 München
Deutschland

Die Provision für den Käufer beträgt 3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis.
Wir haben mit dem Eigentümer einen Maklervertrag mit der gleichen
Provisionshöhe abgeschlossen. Die Provision wird sofort nach
Unterzeichnung des Kaufvertrags fällig.

Daten im Überblick

Einheit	Situli-1120
Kategorie	Kauf – Wohnung
Käuferprovision	3,57% inkl. USt.

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	62 m²

Etage	2. OG
Etagenzahl	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Bodenbelag	Parkett

Personenaufzug	Ja
Keller	Ja
Bad	Dusche

Baujahr ca.	1969
Baujahr Anlagentechnik	2007
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Energieausweis: Ausstellungsdatum	20.10.2023
Energieausweis: gültig bis	19.10.2033

Objekt

Diese stilvoll sanierte Altbauwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1969 und verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Deckenhöhe von 276 Zentimetern verleiht den Räumen ein offenes Raumgefühl, während elegante, abgehängte Decken mit Spotbeleuchtung für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgen.

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig renoviert. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die gesamte Elektrik sowie alle Türen erneuert, und in allen Räumen wurde edles Eichenparkett verlegt. Das innenliegende Badezimmer ist modern gefliest und fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein. Derzeit verfügt die Wohnung über zwei Zimmer. Der großzügige

Wohn- und Essbereich mit etwa 40 Quadratmetern bietet jedoch ausreichend Potenzial, um bei Bedarf ein zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer von ca. 10 Quadratmetern abzutrennen. Ein Aufzug im Haus sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Zwar ist kein Balkon vorhanden, dafür steht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein ruhiger, begrünter Innenhof mit Gemeinschaftsgarten zur Verfügung – ein idealer Rückzugsort mitten in der Stadt, der sich hervorragend für entspannte Stunden oder Mahlzeiten im Freien eignet.

Zur Wohnung gehört zudem ein separates Kellerabteil.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Schellingstraße im Herzen der Maxvorstadt, einem der gefragtesten Stadtteile Münchens. Die Lage überzeugt durch ihre zentrale, aber dennoch ruhige Umgebung mit hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass sowohl die Münchner Innenstadt als auch Universitäten und Arbeitgeber bequem erreichbar sind. Die Maxvorstadt vereint urbanes Leben mit historischem Flair – ein idealer Ort für Menschen, die stilvolles Wohnen und citynahes Leben miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

- Hochwertige Parkettböden und Fliesenböden
- Kelleraabteil
- Modernes Bad mit Dusche
- Aufzug

Sonstiges

Die Wohnung ist frei.

Die Informationen über die Immobilie beruhen auf Angaben der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Das Hausgeld beträgt 302 € monatlich (gem.

Wirtschaftsplan 2024):

Umlagefähige Kosten: 198 € (davon Heizkosten 87 €)

Nicht umlagefähige Kosten: 62 €

Zuführung Erhaltungsrücklage: 42 €



Wohnzimmer mit Essbereich



Offene Küche mit Essbereich (Staging)



Offene Küche mit Essbereich



Offene Küche



Essbereich oder 3. Zimmer



Essbereich und Wohnzimmer



Offenes Wohn-Esszimmer



Wohnzimmer



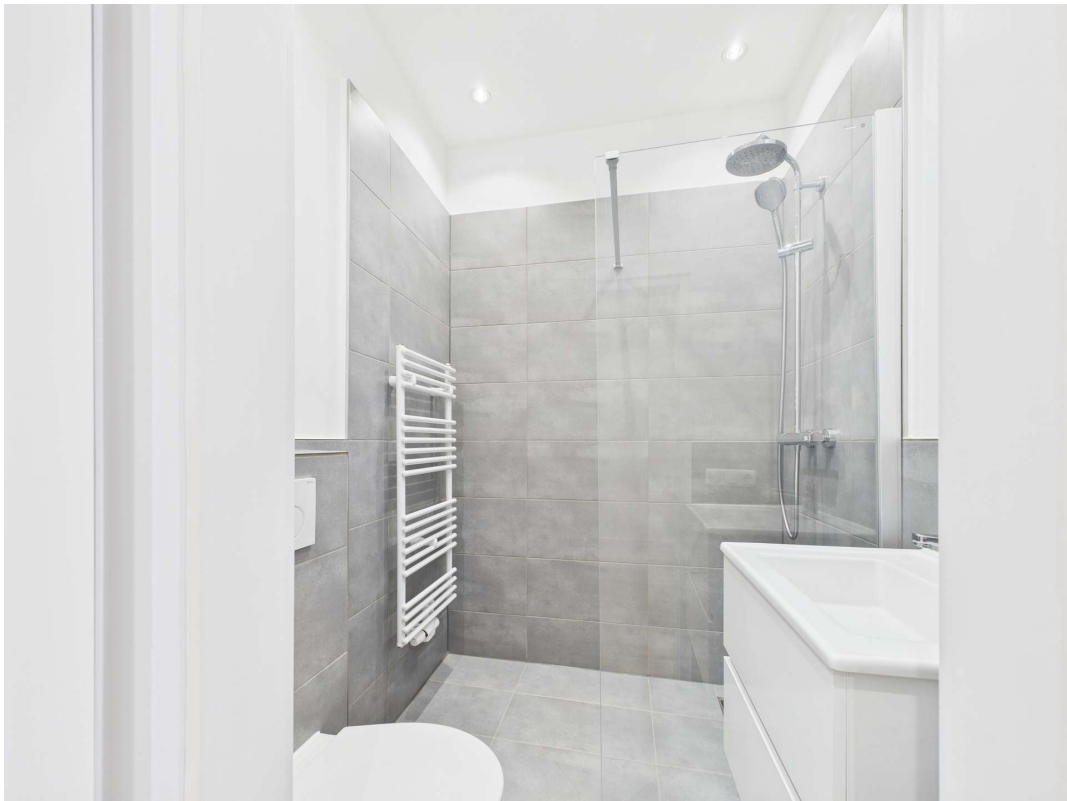
Wohnzimmer mit Essbereich



Offenes Wohn-Esszimmer mit Küche



Wohnzimmer



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Treppenhaus



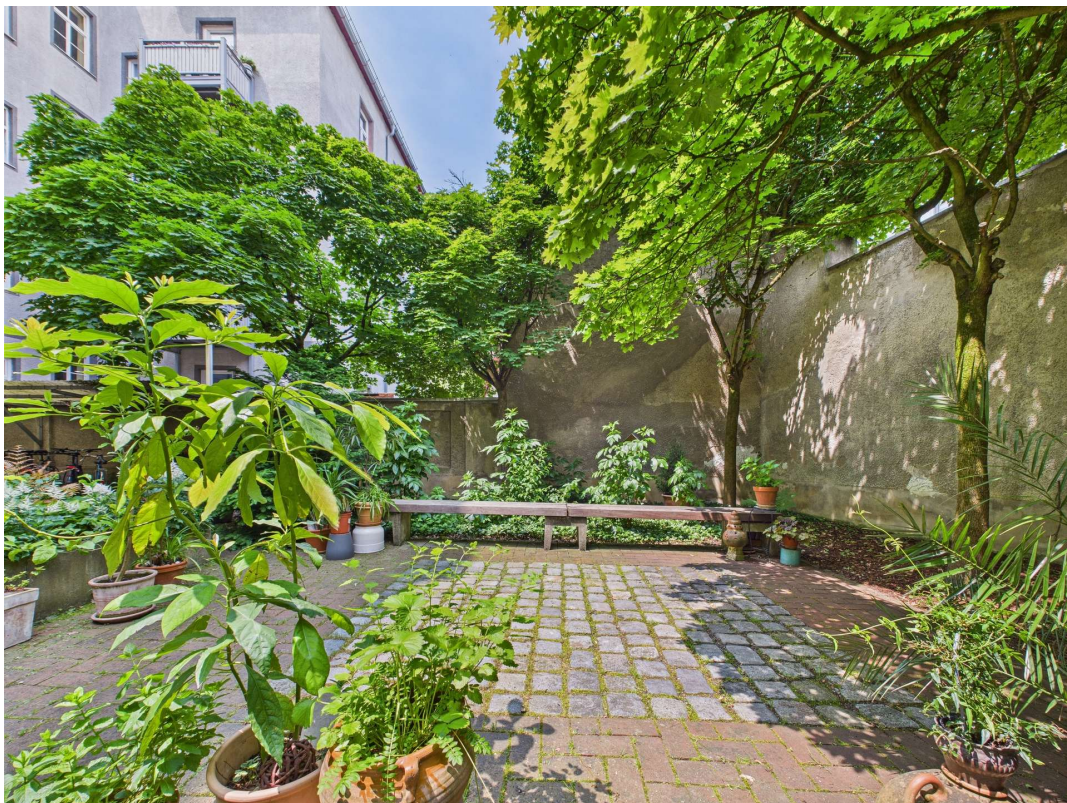
Treppenhaus



Innenhof mit Sitzgelegenheit



Innenhof



Innenhof



Innenhof mit Sitzgelegenheit



Innenhof mit Sitzgelegenheit

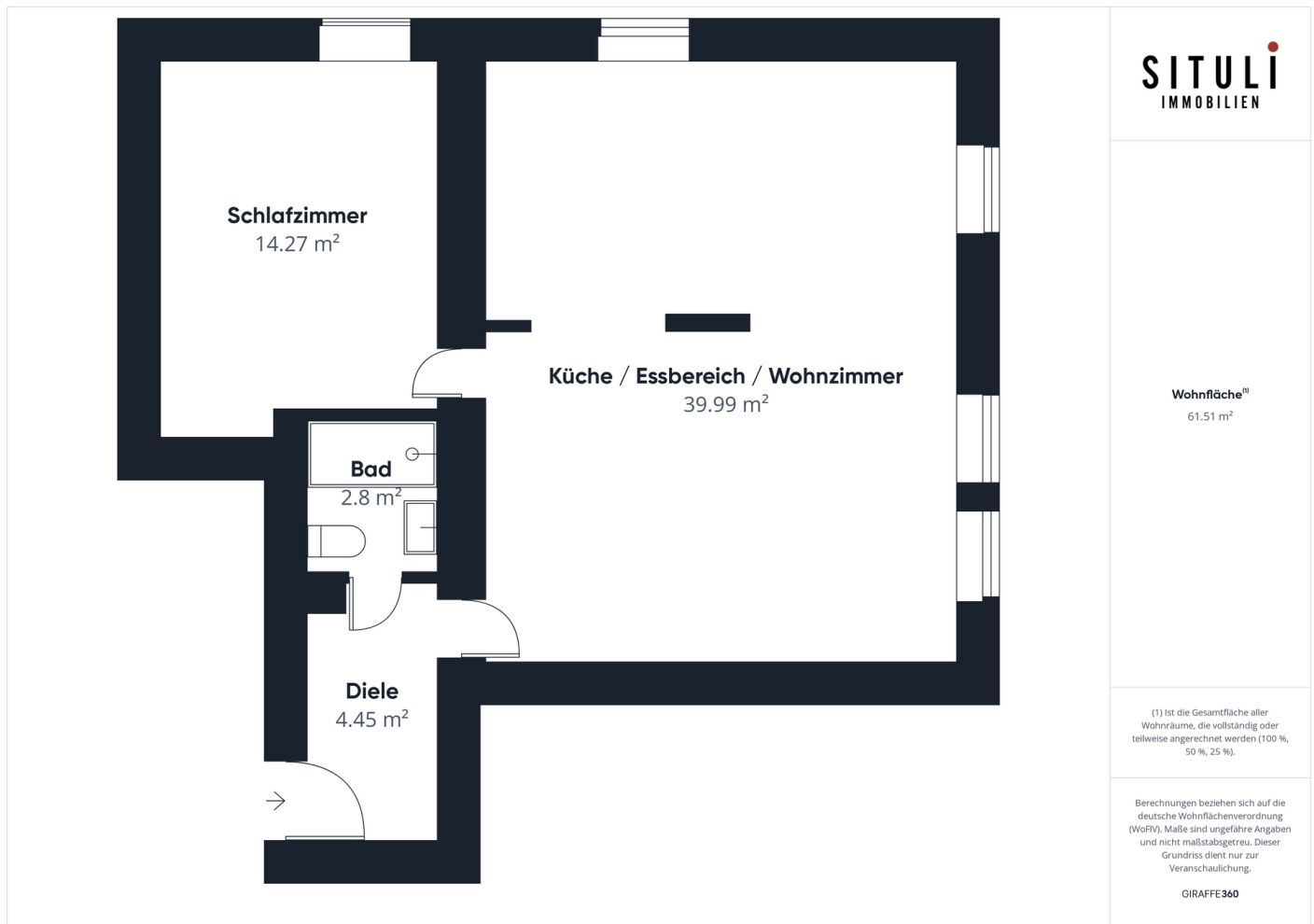


Hausansicht

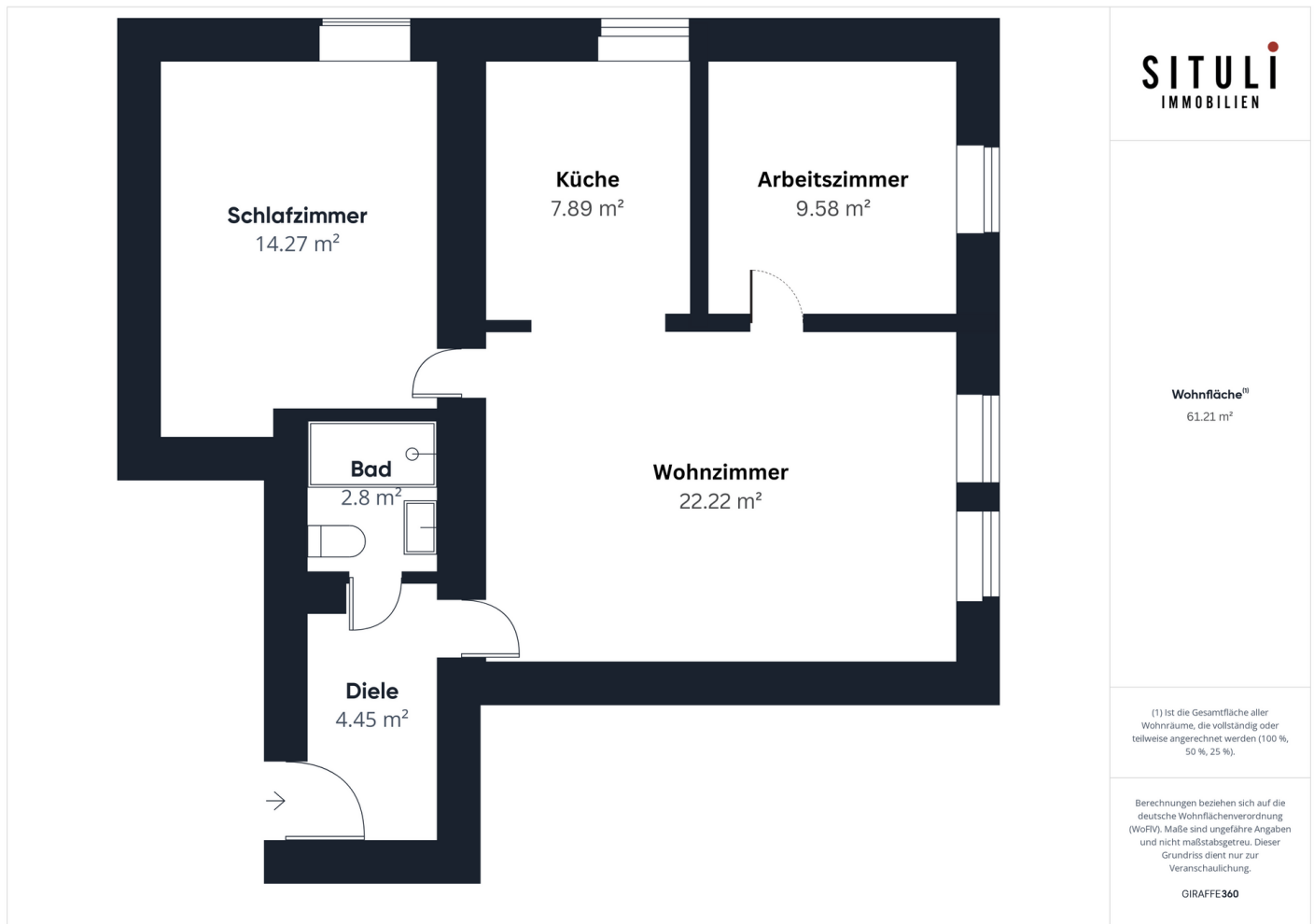


Hausansicht

Grundriss Laservermessung 2025



Grundriss 3. Zimmer



Notizen

Ihre Ansprechpartnerin



Alena Trasko
Situli Immobilien GmbH
Leopoldstr. 180
80804 München
Telefon: +49 176 899 12 876
Mobil: +49 176 899 12 876
Homepage: www.situli-immobilien.de
E-Mail: alena.trasko@situli-immobilien.de