

# VERKAUFSEXPOSÉ

2-Zimmer-Wohnung **WE 2** mit Terrasse und Garten  
im 9-Familienhaus in München-Fasangarten (S3)

SEIT 1984

IMMOBILIEN  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
Fritz N. Osterried

VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG  
VERKEHRSWERT-  
GUTACHTEN  
GRUNDSTÜCKSVERTWERTUNG

Rohbau bereits fertiggestellt,  
geplante Fertigstellung Ende 2023



Energieausweis: nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Vorbereitung

## NEUBAUVORHABEN Arzberger Str. 6 | Fasangarten

Immobilien Fritz N. Osterried  
Max-Planck-Str. 6 · 81675 München

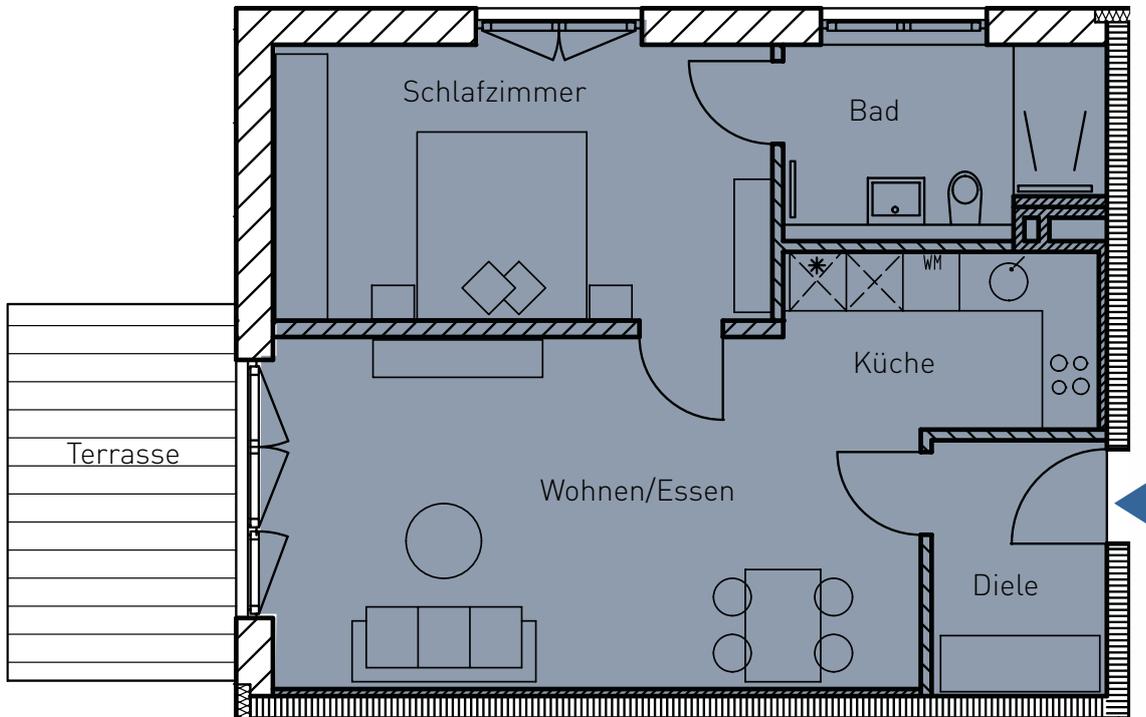


Tel. 089/419 482-0  
Fax 089/47 91 18

info@immobilien-osterried.de  
www.immobilien-osterried.de

# GRUNDRISS Wohnung 2

2-Zimmer-Wohnung, ca. 64 m<sup>2</sup> Wfl., EG | KP 697.000 €



Diele	5,09 m <sup>2</sup>
Bad	6,74 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,94 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	31,29 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 1/2	4,88 m <sup>2</sup>

---

**Wohnfläche** **63,94 m<sup>2</sup>**

Abstellraum 2/KG	5,55 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 1/2	4,88 m <sup>2</sup>

---

**Wohn-/Nutzfläche** **74,37 m<sup>2</sup>**

**Gartenanteil inkl. Terrasse** **48,2 m<sup>2</sup>**

Flächenangaben sind ungefähre Werte. Die angegebene Wohnfläche berechnet sich aus der Grund gemäß DIN 277. Terrassen, Balkone und Hobbyräume sind zu 1/2 in der Wohnflächenberechnung enthalten. Die Grundrisse sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Gerne stellen wir Ihnen zur individuellen Möblierungsplanung maßstäbliche Pläne zur Verfügung.



Immobilien Fritz N. Osterried  
Max-Planck-Str. 6 • 81675 München

Tel. 089/419 482-0  
Fax 089/47 91 18

info@immobilien-osterried.de  
www.immobilien-osterried.de

# BESCHREIBUNG

- LAGE:** **81549 München-Fasangarten, Arzberger Straße 6.**  
Der Stadtteil Fasangarten liegt im Münchner Süden, Nähe Perlacher Forst. Der Standort hat einen Gartenstadtcharakter mit hohem Freizeitwert, Sportanlagen, Hallen- und Freibäder sind schnell zu erreichen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Europäische Schule (Grundschule mit Kindertagesstätte) am Auguste-Kent-Platz liegt direkt am S-Bahnhof Fasangarten. Die S-Bahnhaltestelle Fasangarten (S3) in Richtung Holzkirchen und München-Zentrum ist fußläufig in nur 200 m erreichbar. In nur wenigen Gehminuten gelangen Sie zur Bushaltestelle der Linie 145 Obernzeller Straße / Balanstraße Richtung Ostbahnhof.
- BAUBEGINN:** Rohbau bereits fertiggestellt
- FERTIGSTELLUNG:** geplant Ende 2023
- OBJEKT:** Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten (UG+EG+OG+DG) und Tiefgarage, ohne Lift. Massivbauweise (Außenmauern mit hochdämmenden 36,5 cm porosierten Ziegelmauerwerk); nach Gebäudeenergiegesetz (GEG), Grundwasser-Wärmepumpe. Nähere Einzelheiten entnehmen Sie bitte aus der Baubeschreibung.
- WOHNUNG:** 2 Zi-ETW, **WE 2**, EG, anrechenbare Wfl. ca. 64 m<sup>2</sup>, Wfl./Nfl. ca. 74 m<sup>2</sup>, Gartenanteil (Sondernutzung) ca. 38 m<sup>2</sup>. Terrasse in West-Ausrichtung. Kellerabteil, TG-Stellplatz. Grundriss mit offener Küche zum Wohnraum. 1 Duschbad mit WC.
- ENERGIEAUSWEIS:** nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Vorbereitung
- KAUFPREIS:** KP € 697.000,- Wohnung  
KP € 19.900,- TG-Stellplatz  
**KP € 716.900,- gesamt**
- MAKLERPROV.:** Keine Käuferprovision!
- SONSTIGES:** Zwischenverkauf vorbehalten. Gemäß **Makler-Alleinauftrag** sind sämtliche Verhandlungen und Terminierungen der Besichtigungen ausschließlich über mein Büro zu führen.

