

# Bezugsfreie 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse, 2 Balkonen, Gartenanteil & Tiefgarage



## Preise & Kosten

Kaufpreis	479.000,- €
Kaltmiete	1.585,- €
Warmmiete	1.850,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57

## Größe & Zustand

Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>
COM_PRIME_FLAECHEN_ETAGE_LAGE	3
Lage im Objekt (Etage)	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Größe Balkon/Terrasse	15 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	150 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Gepflegt

Baujahr	1994
Verfügbar ab	1. Juni 2026

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	15.01.2029
Energieverbrauchskennwert	81.8kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.01.2019
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 begeistert sofort durch ihre besondere Architektur und den offenen Sichtdachstuhl, der ein außergewöhnliches Raumgefühl mit viel Licht, Höhe und Atmosphäre schafft. Das Haus umfasst nur 7 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Apotheke) und liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend - ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre und ein angenehmes Umfeld legen.

Wohnen mit besonderem Charme

Die Wohnung empfängt Sie mit einem clever durchdachten Grundriss:

Gleich links vom Eingang befindet sich ein separates WC mit Fenster, daneben ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Die ebenfalls hell geflieste Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet kurze Wege in den Ess- und Wohnbereich.

Ein Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon - perfekt für den ersten Kaffee am Morgen. Das angrenzende Wohnzimmer ist ein echtes Highlight: hohe Decken, offener Dachstuhl und gleich zwei Zugänge ins Freie - ein kleiner Balkon und eine sonnige, großzügige Dachterrasse mit Blick ins Grüne. Ein weiteres Schlafzimmer gegenüber vom Bad rundet das Raumangebot harmonisch ab.

Zur Wohnung gehört auch ein 150qm<sup>2</sup> großer Gartenanteil zur Alleinnutzung.

Die Wohnung ist ab Juli 2026 Bezugsfrei.

Hier erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein besonderes Zuhause mit Seltenheitswert.

Grundriss und einen virtuellen 360 Grad Rundgang erhalten Sie nach Kontaktaufnahme.

## Lage

### Geografische Lage & Umfeld

Westlich von München, nahe Augsburg: Die große Kreisstadt liegt etwa 25 km westlich von München und rund 40 km südöstlich von Augsburg – ideal für Stadtpendler oder Familien, die Nähe zur Metropole schätzen  
 Amper-Lage mit Naturkulisse: Die Stadt wird von der Amper durchflossen, die mit Auwäldern und Grünanlagen ein attraktives Naherholungsgebiet bildet.  
 Traditionsreiche Klosteranlage im Zentrum: Die barocke Klosterkirche St. Maria und das ehemalige Zisterzienserkloster stiften historische Identität und kulturellen Reiz

Infrastruktur & Mobilität  
 Ausgezeichnete Anbindung: Mit dem Auto erreichst du München in etwa 20 Minuten – sei es über die A8, A99 oder B471. Die S-Bahn verbindet dich ebenfalls in 20 Minuten mit dem Stadtzentrum Münchens, der Flughafen ist in rund einer Stunde erreichbar

Vielseitiges Bildungsangebot: Von Kindertagesstätten bis hin zu Gymnasien, Realschule, Berufsschule, Volkshoch- und Musikschule – Fürstenfeldbruck bietet eine umfangreiche schulische Infrastruktur

Freizeit & Kultur  
 Vielfältiges Freizeitangebot: Die AmperOase – ein Hallen- und Freibad, kombiniert mit Sauna und Eisstadion – bietet beste Freizeitmöglichkeiten für Familien und Sportbegeisterte

Kultur im Kloster und Museum: Das Klosterareal verbindet barocke Architektur mit modernem Veranstaltungsformat beim Veranstaltungsforum – ideal für Konzerte, Märkte, Tagungen und Ausstellungen

Charmante Altstadt & Erholung: Rund um den historischen Marktplatz mit Rathaus, St. Leonhard, Bürgerhäusern und kleinen Läden lässt sich gemütlich flanieren. Der Stadtpark und Aumühle binden Natur, Kultur und Entspannung harmonisch zusammen

Region & Landschaft  
 Strategisch gelegen im Alpenvorland: Die Lage bietet Nähe zum Fünfseenland, zu den Alpen und zum Voralpengebiet – ideal für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern oder Wassersport

Ländlich-städtischer Mix: Im Osten dominiert moderne Siedlungsstruktur durch Nähe zu München, im Westen prägen eher ländliche Regionen das Bild des Landkreises

## Ausstattung

Ihre Pluspunkte im Überblick

Große Dachterrasse & 2 Balkone für Sonne von früh bis spät

Offener Sichtdachstuhl – luftiges Raumgefühl & besondere Optik

Gartenanteil 150qm 2

Duplex-Tiefgaragenstellplatz

Ruhige, begehrte Lage in gepflegtem Wohnumfeld

## Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

## Anbieter

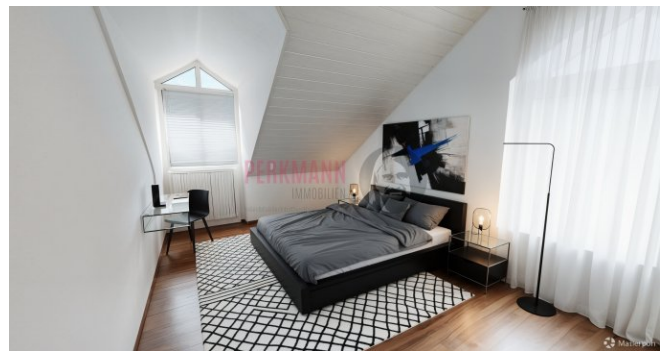
Perkman Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

[info@perkman-immo.de](mailto:info@perkman-immo.de)  
[www.perkman-immo.de](http://www.perkman-immo.de)



Küche - (KI generiert)



Schlafzimmer 1 - (KI generiert)



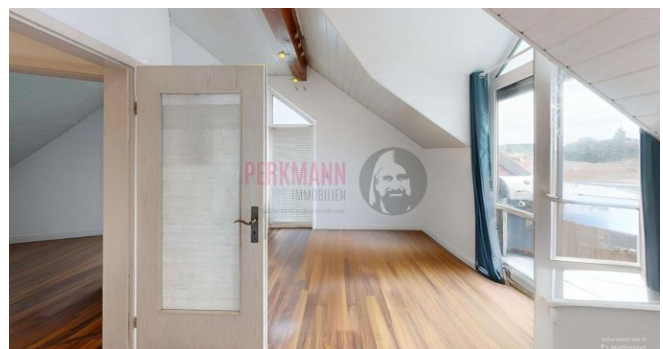
Schlafzimmer 2 - (KI generiert)



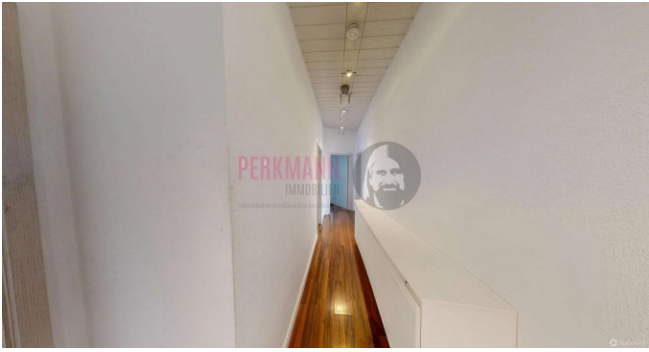
Dachterrasse begehbar vom Wohnzimmer -  
(KI generie



Garten zur Alleinnutzung - (KI generiert)



Wohnzimmer



Flur



WC



Badezimmer



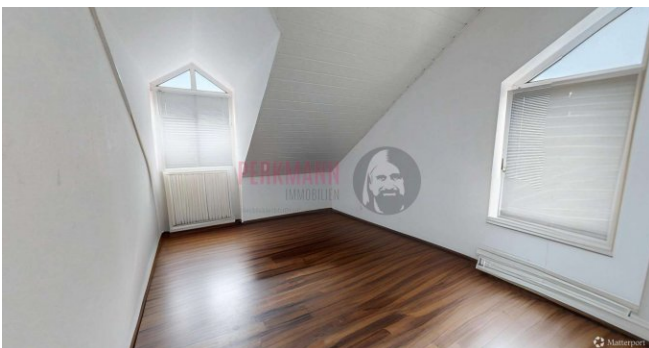
Küche



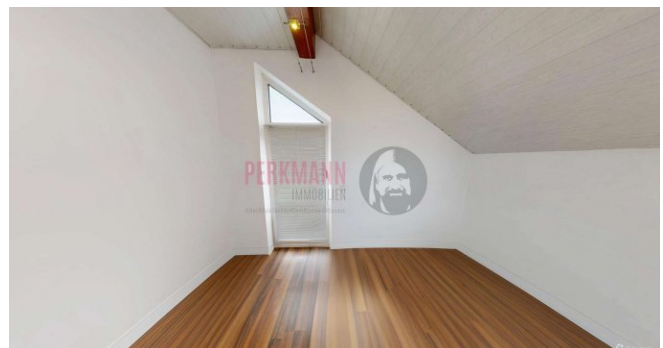
Küche



Küche



Schlafzimmer 1



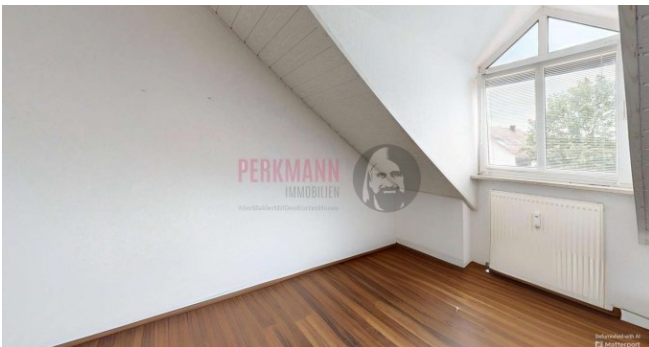
Wohnzimmer



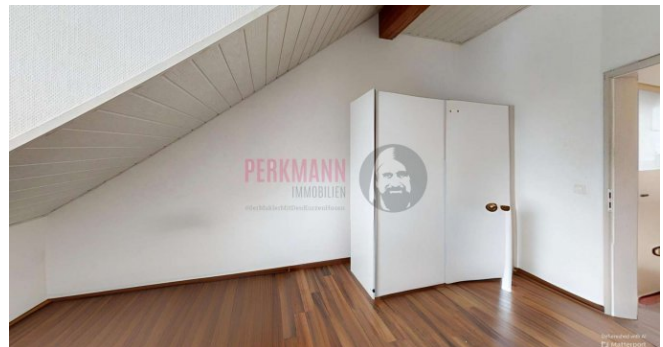
Wohnzimmer



Dachterrasse begehbar vom Wohnzimmer



Schlafzimmer 2



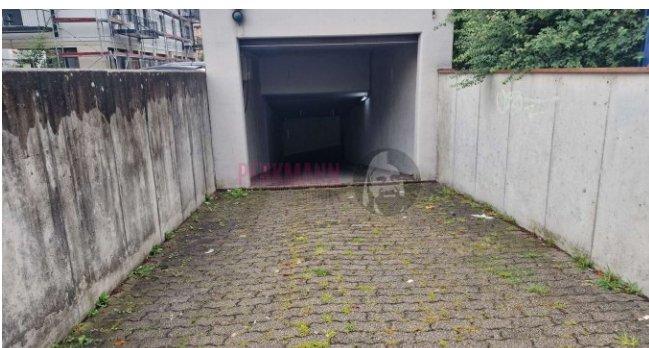
Schlafzimmer 2



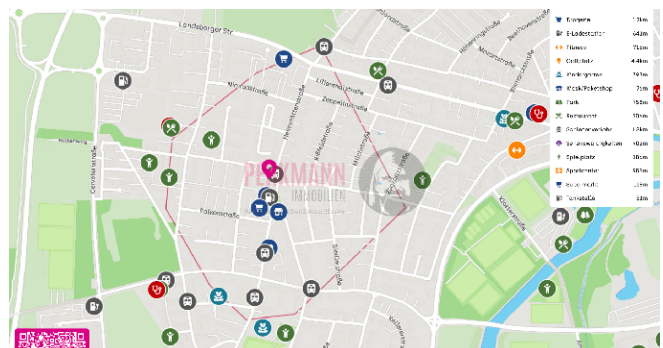
Garten zur Alleinnutzung



Tiefgarage



Ein-Ausfahrt Tiefgarage



Lageplan