



Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK & TG-Stellplatz in Toplage!

**August-Kühn-Str. 8
80339 München**

GRUND-IDEE





Fakten. Das Wichtigste auf einen Blick.

Adresse August-Kühn-Str. 8
80339 München

Wohnfläche ca. 56,85 m²
Baujahr 2003

Etage 2
Zimmer 2
Schlafzimmer 1
Bad 1
Stellplätze 2 (Tiefgarage)

Boden Parkett, Fliesen
Küche Offen, Einbauküche
Bad Badewanne
Balkon Süd/ Ost
Ausstattung Normal
Keller Ja

Kaufpreis **563.000 €**

TG-Stellplatz 39.980 €
Provision zzgl. 3,57 % inkl. MwSt.

Verfügbar ab 01.01.2027
Aufzug Ja
Barrierefrei Nein
Wohngeld inkl. TG 405 €/ Monat
Rücklagenanteil 1.138,50 €

ENERGIEKENNWERTE

Bedarfsausweis · 106,5 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse D · gültig bis 10.04.2034
Fernwärme · Fußbodenheizung
Warmwasser enthalten



Wohnen/ Essen - Einrichtungsvorschlag – Möbel und Dekoration mit KI ergänzt



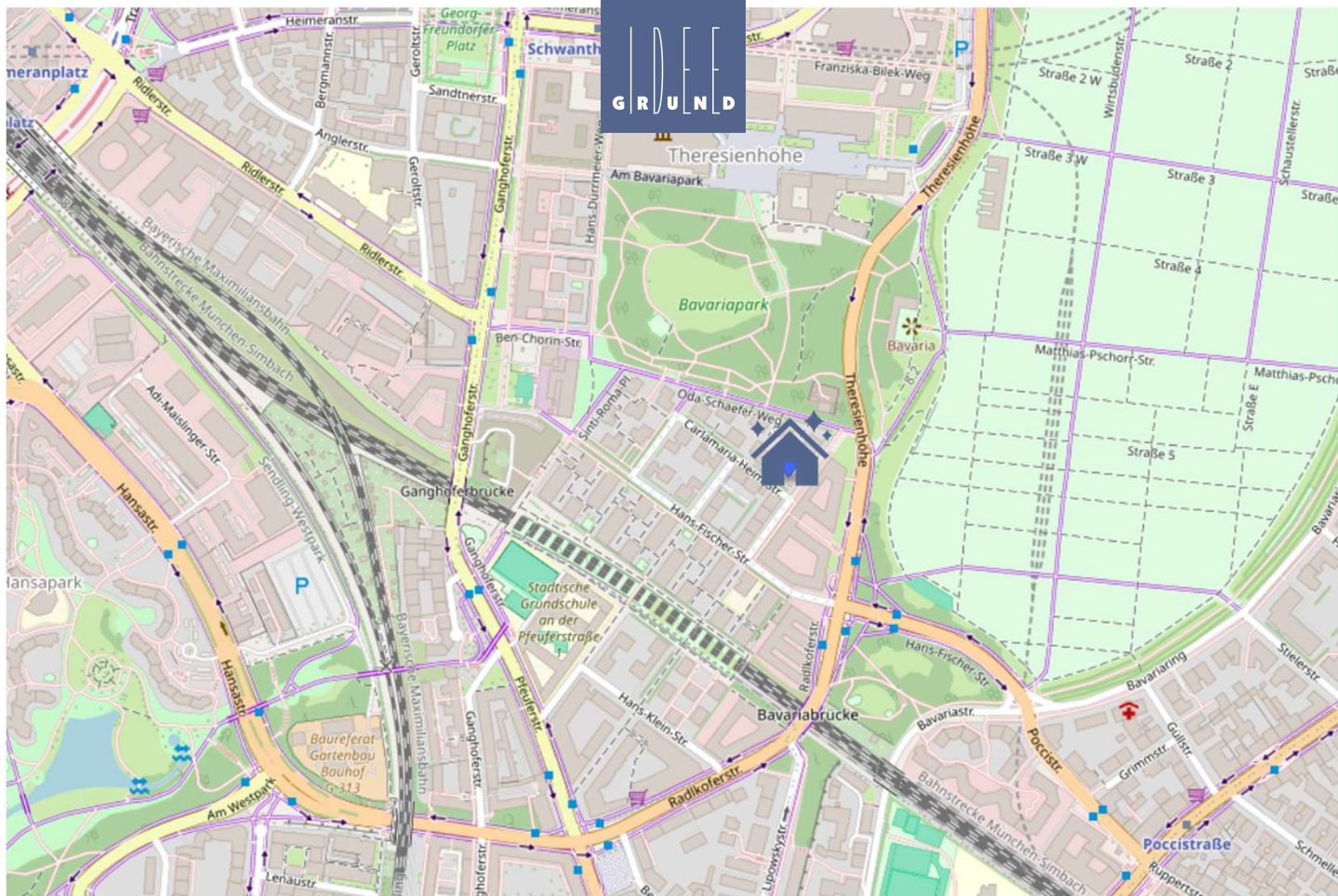
Flur – Einrichtungsvorschlag – Möbel und Dekoration mit KI ergänzt



Wohnen-Flur -Einrichtungsvorschlag – Möbel und Dekoration mit KI ergänzt



Badezimmer - Einrichtungsvorschlag - Möbel und Dekoration mit KI ergänzt



Lage. Wie ist Ihre neue Nachbarschaft?

Zentrale, gefragte Wohnlage im Münchner Westen – ruhig gelegen und dennoch perfekt angebunden. Ideal für Mieter und Eigennutzer gleichermaßen.

Die Wohnung befindet sich in der August-Kühn-Straße 8 im beliebten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe (Westend) – einem der dynamischsten und gefragtesten Wohnviertel der Stadt. Die Straße selbst ist eine ruhige Nebenstraße mit überwiegend moderner Wohnbebauung aus den 2000er-Jahren und bietet ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld.

Nachbarschafts-Entfernungen

U-Bahn (U4/U5)	Ca. 9 min zu Fuß
Theresienwiese	Ca. 10 min zu Fuß
Hauptbahnhof	Ca. 12 min mit ÖPNV
Innenstadt	Ca. 15 min zu Fuß
Einkaufsmöglichkeiten	Ca. 5 min zu Fuß
Restaurants & Cafés	Ca. 5-10 min zu Fuß
Autobahn	Ca. 10 min mit dem Auto

Grundriss. 2. Geschoss.

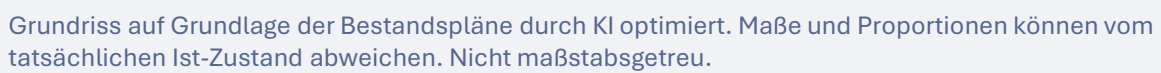
GRUND

August-Kühn-Str. 8
80339 München



Wohnfläche: ca. 56,85 m²

Grundriss auf Grundlage der Bestandspläne durch KI optimiert. Maße und Proportionen können vom tatsächlichen Ist-Zustand abweichen. Nicht maßstabsgetreu.



Ihr persönlicher Ansprechpartner/in**GRUND-IDEE
Wohn- und Gewerbebau GmbH****Sabrina Vogrincic**

T (089) 1893147 – 13

vertrieb@grund-idee.de

www.grund-idee.de

**Haftungsausschluss:**

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sämtliche Angaben, Beschreibungen, Maße, Flächenangaben und sonstigen Informationen beruhen auf den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf den zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Informationen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben kann nicht übernommen werden.

Maßgeblich für den Erwerb sind ausschließlich der Istzustand sowie die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben dienen ausschließlich der Information und stellen keine Beschaffensvereinbarung oder Garantie dar. Hier verwendete Bilder sind teilweise KI-optimiert, sie wurden durch KI möbliert und dekoriert. Der tatsächliche Zustand der Immobilie kann von den Angaben und Darstellungen im Exposé abweichen. Kaufinteressenten wird daher empfohlen, die Immobilie sowie die relevanten Unterlagen vor Abschluss des Kaufvertrages eigenständig zu prüfen.

Alle Angaben vorbehaltlich Irrtümern und Änderungen.





GRUND-IDEE
Wohn- und Gewerbebau GmbH

Georg-Kollmannsberger-Str. 3
85386 Eching
T (089) 1893147 – 0

info@grund-idee.de
www.grund-idee.de