

# Exposé

## Wohnung in München

### Neubauwohnung mit TOP Ausstattung - 3 oder 4 Zimmer



Objekt-Nr. OM-408315

#### Wohnung

Verkauf: **1.050.000 €**

Ansprechpartner:  
Beatrice Schweiger  
Telefon: 0171 4688063

81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,43 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	108,72 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nutzen Sie eine einmalige Gelegenheit: Erstbezug in einer eben fertig gestellten Mehrparteienanlage in absoluter Ruhelage.

3-4 Zimmer Familienwohnung mit schönem Südbalkon und jeder Menge Platz.

## Ausstattung

- Grundwasserwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Solarmodule zur Unterstützung der Heizung
- Aufzug von der Tiefgarage in alle Etagen
- Smarthome (auch von unterwegs steuerbar)
- Videosprechstelle
- hochwertiger Eichenparkettboden
- Fußbodenheizung und -Kühlung
- zum Teil LED Beleuchtungen
- elektrische Rollos
- E-Ladesäulen (bereits verbaut)

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

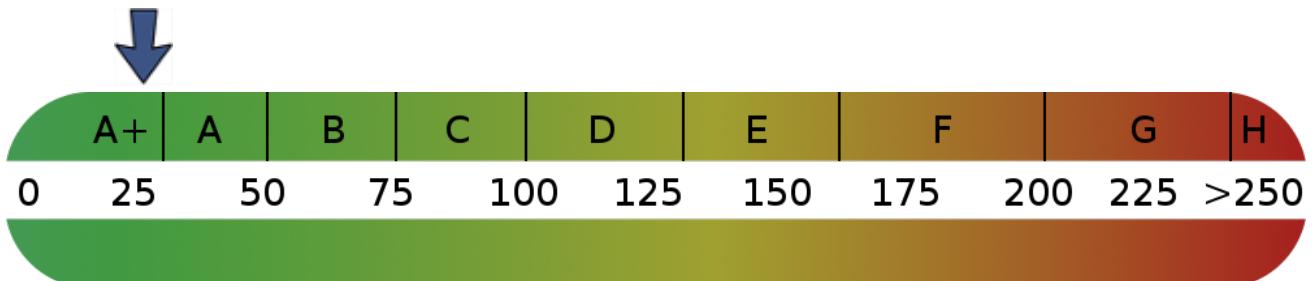
Das Objekt befindet sich im wunderschönen Waldtrudering und ist äußerst ruhig gelegen. Die grüne Umgebung lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Im näheren Umfeld findet man alles was man für den täglichen Bedarf benötigt. Eine Busverbindung findet man direkt um die Ecke. Die nächste U-Bahn ist mit dem Bus gut erreichbar. In wenigen Minuten ist man auf der Autobahn und hat somit eine super Anbindung in alle Richtungen. Ideal für alle, die gerne in der Stadt wohnen wollen, sich aber freuen einen ruhigen Rückzugsort ihr Zuhause nennen zu können.

### Infrastruktur:

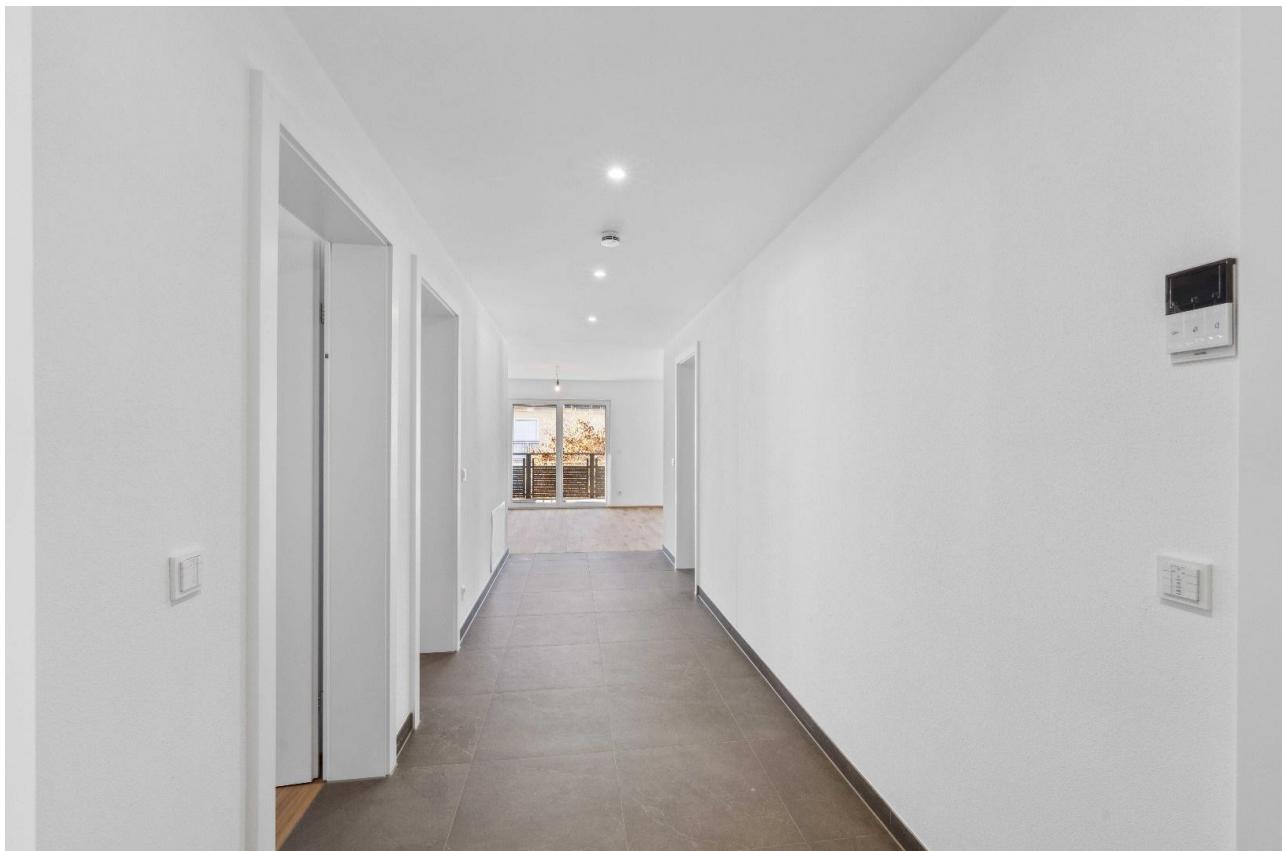
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



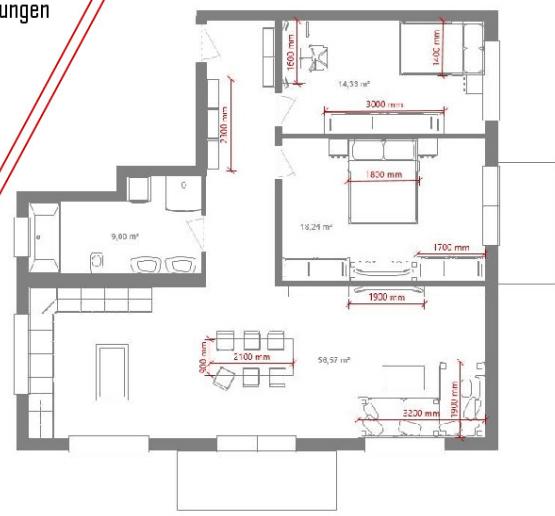
## Grundriss

Mattseestraße 10  
81827 München  
WE03 / OG

### Hinweis zur Raumaufteilung:

Bei den genannten Flächen handelt es sich um Grundflächen gem. Ausführungsplänen. Die genauen Aufstellungen, sowie Anrechnungen finden Sie in der detaillierten Flächenberechnung.

### 2D Ansicht



### Anmerkung:

Die Möblierung bzw. dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Kaufpreisbestandteil