

# Exposé

**Terrassenwohnung in München**

**Top renovierte 3-Zi.Wohnung in zentraler Lage**



Objekt-Nr. OM-418025

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **660.000 €**

Oberländerstraße 33  
81371 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	312 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Gut geschnittene 3-Zi.-Wohnung
- Umfangreiche Sanierung 2025
- Hochwertiger Eichenparkett
- Große moderne Fliesen
- Neue Heizkörper
- Offener Wohn- / Essbereich
- Flexibel gestaltbare Küche
- eigene uneinsehbare Terrasse mit direktem Ausgang in den Gemeinschaftsgarten
- Dachterrasse zur gemeinschaftlicher Nutzung mit wunderschönem Ausblick
- Fahrradstellplätze
- Kellerabteil
- Ölheizung, 110kWh/(m<sup>2</sup>a), Klasse D

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Oberländerstraße 33 im Stadtteil Sendling, einem der gefragten Wohngebiete im Münchner Süden. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus: Die U/S-Bahn-Stationen „Implerstraße“ (U3/U6), Harras (U6, S7, S20) ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Auch mehrere Bus- und Tramlinien verkehren in unmittelbarer Nähe, sodass eine optimale Mobilität gewährleistet ist.

Die Infrastruktur rund um die Oberländerstraße ist ausgezeichnet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, befinden sich in fußläufiger Entfernung. Darüber

hinaus bieten Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen eine hohe Lebensqualität und urbane Vielfalt.

Besonders hervorzuheben ist das Südbad, das traditionsreiche Schwimmbad mit Hallen- und Freibereich, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Auch Grünflächen und Erholungsorte, wie die Isarauen oder der Westpark, sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspanntem Verweilen ein.

Die zentrale, dennoch ruhige Lage macht die Oberländerstraße zu einem attraktiven Wohnstandort mit einer idealen Kombination aus urbanem Leben, Freizeitmöglichkeiten und bester Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

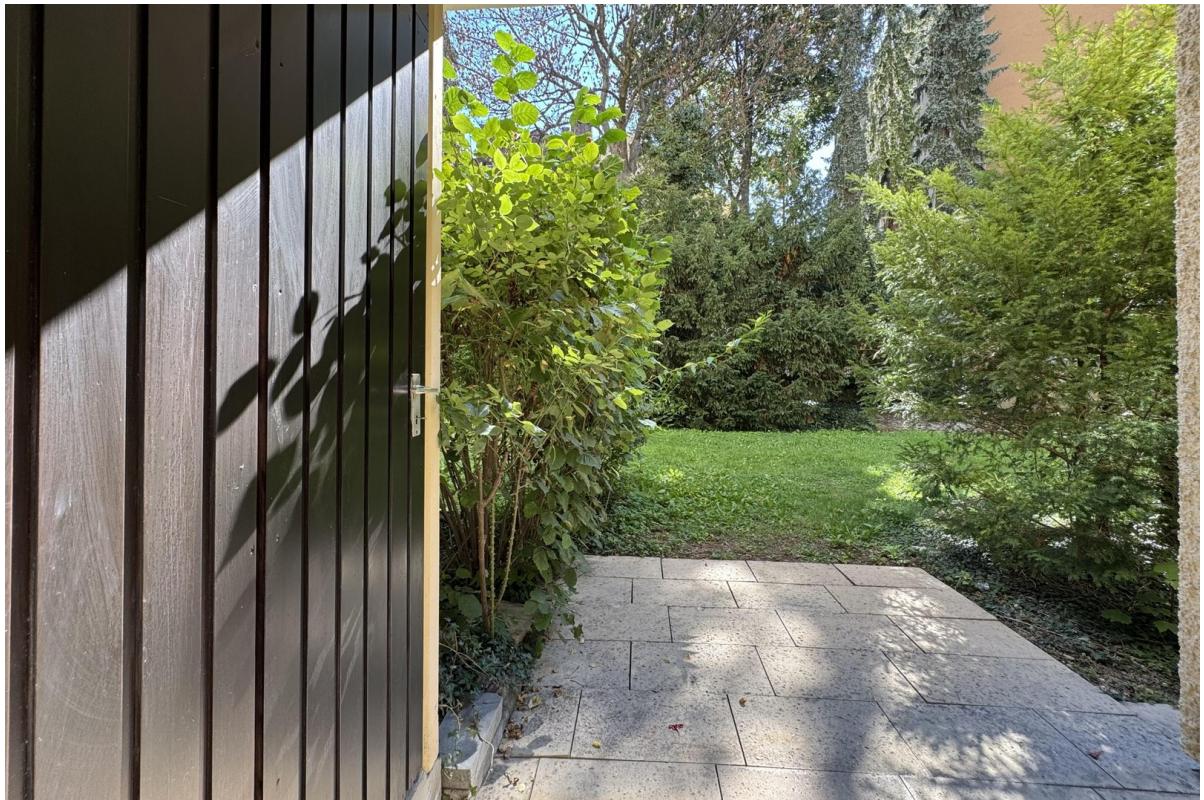


Wohnbereich mit Terrasse

# Exposé - Galerie

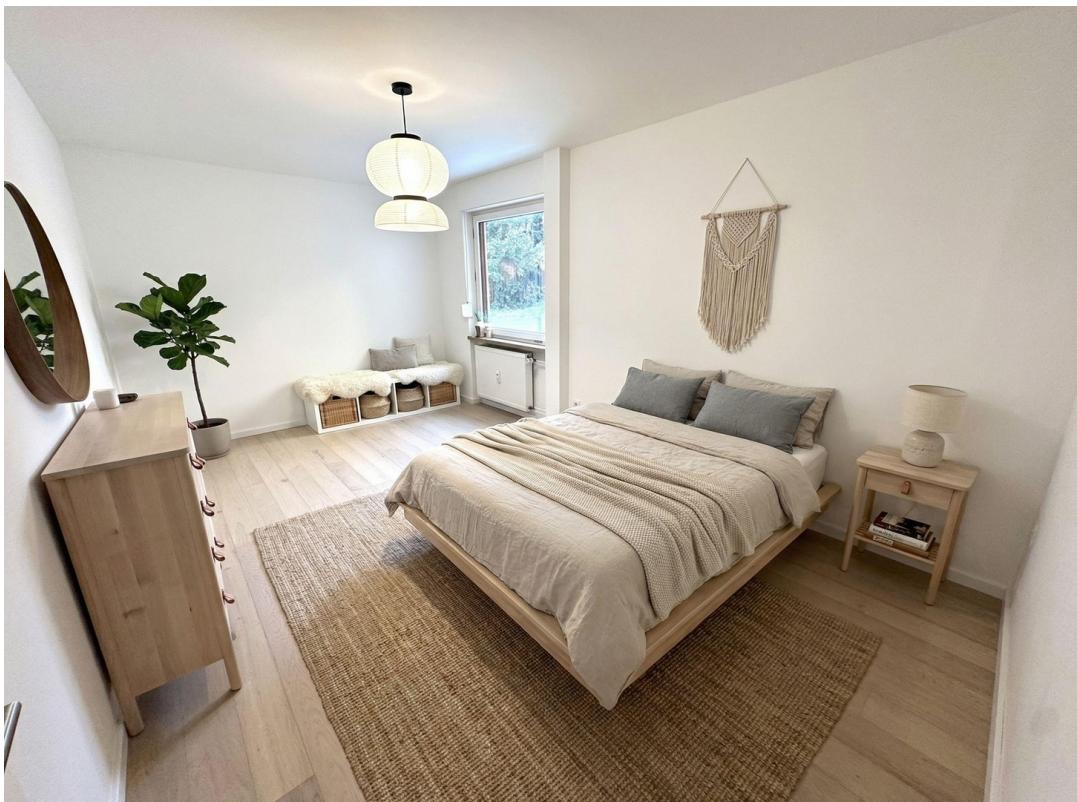


Terrasse (Visualisierung)



Ruhige sonnige Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Visualisierung)



Ruhiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (Visualisierung)



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich (Visualisierung)



Offenes Küchenkonzept

# Exposé - Galerie



Modernes Bad



Badewanne und WM-Anschluss

# Exposé - Galerie



Gemeinsch. Dachterrasse



Ruhige Sachgassenlage

# Exposé - Grundrisse

