

Exposé

Wohnung in München

Apartment mit U-Bahn und Einkaufszentrum im Haus, von privat



Objekt-Nr. OM-418236

Wohnung

Verkauf: **284.000 €**

Ansprechpartner:
Marco Rödiger
Telefon: 089 89220206

Riesstr. 65
80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	11	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,17 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,20 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	222 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Apartment befindet sich direkt über dem Olympia-Einkaufszentrum (OEZ). Der Lift hält direkt im OEZ mit Zugang zu U-Bahnlinien im Haus. Mit dem Einkaufswagen können Sie direkt in die Wohnung fahren, denn alle Zugänge sind stufenfrei. Ein Balkon (Loggia) ergänzt den großzügigen Wohnraum. Dank der Lage hat man nachmittags viel Sonne auf dem Balkon und im Wohnzimmer (je nach Jahreszeit unterschiedlich).

Ausstattung

Das Apartment steht leer und ist vollständig möbliert. Im Kaufpreis sind Möbel und Küche im Kaufpreis enthalten.

Münzwaschmaschinen und Trockner in Topzustand stehen täglich 24 Stunden in der obersten Etage zur Verfügung (nicht stufenfrei), so dass eigene Waschmaschine und ein Trockner überflüssig sind.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf von privat und provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Besichtigungen jederzeit nach Absprache möglich, auch kurzfristig.

Sehr gut vermietbar, da hohe Nachfrage für solche Apartments als Mietobjekte besteht.

Wichtig für Kaufinteressenten, die einen Teil des Kaufs über Darlehen finanzieren möchten: Alle Dokumente für eine Finanzierung durch eine Bank sind vorhanden.

Feel free to contact me in English language if you prefer.

Chatmöglichkeiten:

Threema-ID: M5FUMDH3

Ginlo-ID: DGHQN64W

Lage

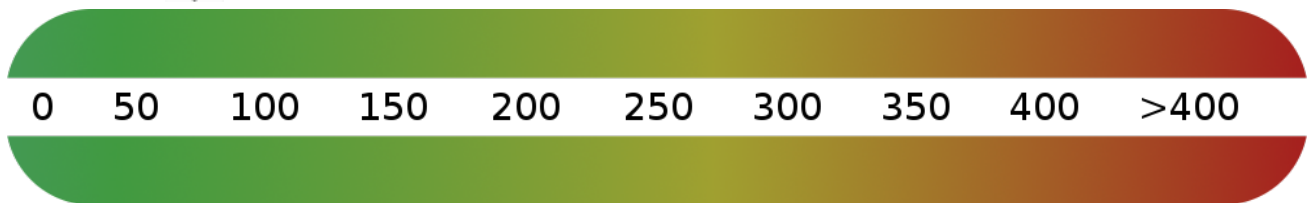
Das angebotene Apartment liegt direkt über dem Olympiaeinkaufszentrum mit ca. 130 Geschäften, Cafés, Restaurants und Imbissen. Anschluss an öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahnlinien und viele Bushaltestellen sind im und vor dem Haus. Eine echte Rarität auf dem Wohnungsmarkt!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Innen mit Küche

Exposé - Galerie



Lage im Gebäude (West)



OEZ Nordseite mit Haus 65

Exposé - Galerie



Hauseingang



Liftanlage

Exposé - Galerie



Flur in der Etage



Das OEZ als zweites Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zugang zum Einkaufszentrum



Das OEZ als zweites Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick nach Norden



Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Blick nach Süden



Abend (Nordblick)

Exposé - Galerie



Abend (Südblick)

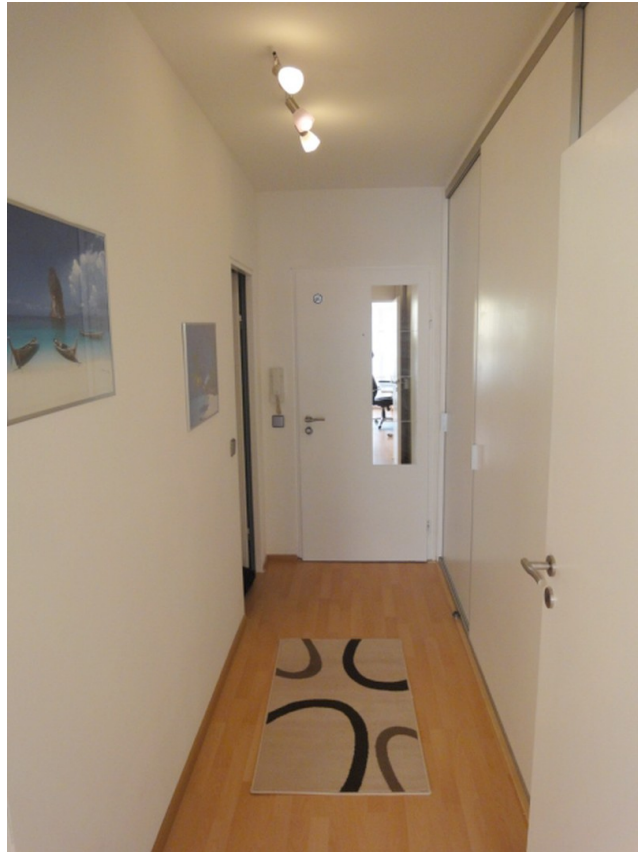


Bad WC



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bettsofa

Exposé - Galerie



Innen



Innen

Exposé - Galerie



Innen



Innen

Exposé - Galerie



Schreibtisch



Fenster

Exposé - Galerie



Balkon Loggia



Sicherungen

Exposé - Galerie



Kellergang



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Wasch-/Trockenraum

Exposé - Grundrisse



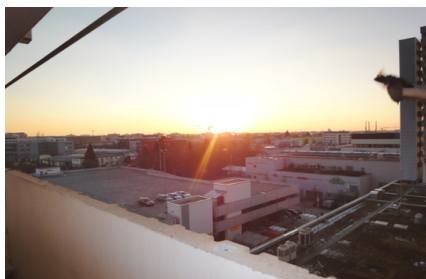
symbolischer Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Expose

Privater provisionsfreier Verkauf
**Apartment über dem
Olympiaeinkaufszentrum
(OEZ) mit internem Zugang
zu den Geschäften sowie zur
U-Bahn**

Adresse: Riesstr. 65
80993 München-Moosach



Ausblick Richtung Süd-West



Direkter Zugang zum OEZ, Ihrem
„zweiten Wohnzimmer“

Rechte, Vertraulichkeit

Alle Rechte an Bildern und Texten sind beim Verkäufer, wenn nicht anders vermerkt. Vervielfältigung und jede andere Nutzung von Inhalten, auch auszugsweise, zu anderen Zwecken als dem Verkauf dieser Immobilie, ist ohne Genehmigung des Verkäufers nicht zulässig. Genannte Informationen sind vertraulich zu behandeln und nur für den Empfänger bestimmt.

Bitte keine Maklerangebote oder -anfragen

Haftungsausschluss

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und wurden z.T. unter Einschätzung des Eigentümers auf Basis verfügbarer Informationen aus WEG-Versammlungen und Informationen der Hausverwaltung zusammengestellt. Es wird keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität gegeben. Das gilt auch für Fotos und andere Illustrationen. Der Eigentümer ist nicht gewerblich tätig.

Eigentümer:

Marco Rödig

Dipl.-Ing. Univ., Dipl.-Wirtsch. Ing. Univ.
Dyroffstr. 8, 80999 München

Telefon: 089-89220206

Mobil: 0176-95299591

Web: www.cityrooms24.de

E-Mail: info@cityrooms24.de

Stand 19.2.2026

Basisinformationen

Wohnungstyp: Etagenwohnung, möbliertes Einzimmerapartment mit Flur, Kochnische, Bad/WC, Loggia, Kellerabteil und KFZ-Stellplatz (Dauerparkkarte für das Einkaufszentrumsgelände)

Etage: 3 von 11 (entspricht ungefähr dem 7. Stock eines Hochhauses).
Ausrichtung: Das 1. Stockwerk beginnt oberhalb von 2 Einkaufszentrumsebenen, der Technikebene und zuletzt des Kellers), Ausrichtung nach Westen mit seitlichem Ausblick Richtung Alpen und sehr sonnig ab Mittag (je nach Jahreszeit).

Zugang: Stufenlos über 2 Aufzüge (2 Treppenhäuser als Fluchtwege)

Wohnfläche: ca. 37 qm (erweiterbar durch Balkonverglasung und Dämmung)

Nutzfläche ca. ca. 2,2 qm (abgeschlossenes Kellerabteil), Fahrradraumnutzung

Baujahr: 1971

Verfügbarkeit: Sofort, unvermietet

Parkplatz: Parkberechtigung (über Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht gesichert) für kostenloses Parken auf einem beliebigen Stellplatz (Freigelände oder Parkhaus) auf dem Gelände des OEZ ohne Beschränkungen, Miteigentumsanteil. Die Dauerparkkarte kann separat vermietet werden

Hausgeld mtl.: 221,37€ + 28,63€ Zahlung in die Instandhaltungsrücklage = 250€

Instandhaltungs-Rücklage: 6103,81€ je Apartment gem. Abrechnung vom 31.12.2024, jährlich kommen jeweils 343,55€ hinzu. Instandhaltungsrücklage für das ganze Haus: 1,34 Mio €

Miteigentum: 6/10000 Anteil an Grundstücken des OEZs (über 70.000qm)

Inventar: komplette Möblierung, sofort bewohnbar (Details s. unten)

Zustand: gepflegt und sofort verfügbar für Vermietung oder Selbstnutzung

Haustechnik: Elektroinstallation mit Fehlerstromerkennung abgesichert, FI/RCD-Sicherung im Sicherungskasten, alle Zähler und der Rauchmelder werden per Funk ferngewartet und abgelesen. Lästige Zählerablesungstermine oder Rauchmelderprüfungen entfallen somit.

Energie: Fernwärme/Zentralheizung in Bad und Wohnzimmer. Endenergieverbrauch laut Verbrauchsausweis, gültig bis 3.1.2028: 75 kWh/(m²a), entspricht Energieeffizienzklasse C

Belüftung: In Bad und über der Küchenzeile durch aktive Absaugung

Internet: ADSL/VDSL/TV-Kabel, Glasfaser bereits genehmigt (Pyr)

Fenster: Ein neues dichtes Balkontürmodul wurde ca. 2015 eingesetzt (Gemeinschaftseigentum). Für eine Balkonverglasung liegt eine Generalfreigabe der WEG vor.

TV: Free- und Pay TV von Kabelanbieter Pyur

Besonderheiten: Lift mit Halt im OG des Olympiaeinkaufszentrums (OEZ), mit dem Einkaufswagen kann man direkt in die Wohnung fahren. Verwaltung mit Büro im Centermanagement des OEZs und bis zu 4 Haustechnikern, die für Center und die Wohnhäuser tätig sind. Direkter U-Bahnanschluss, zahlreiche Buslinien.

Kosten/Erträge

(unverbindliche Angaben, verbindlich sind nur die offiziellen WEG-Beschlüsse und entsprechende Unterlagen zu Versammlungen)

1. Flachdacherneuerung:

a) Beschluss Energieberatung und Fachplanung (ca. 218190€, Zahlung aus der Rücklage)

b) Kostenprognose Dacharbeiten: ca. 1,25 Mio. € (wäre aus Rücklage zahlbar, es liegt kein Beschluss dazu vor)

2. Beschluss Lifterneuerung

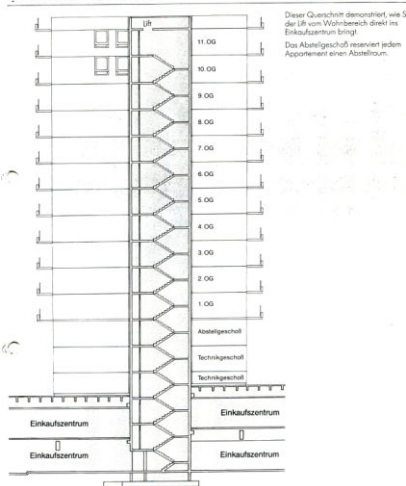
(ca. 392295€, Zahlung aus der Rücklage)

Aktuell gibt es keine Beschlüsse über Sonderumlagen



Gebäudeansicht 65 / Apartment (s. Pfeil)

Gebäudeschnitt



Nordseite OEZ mit Eingang Haus 65



Haus 65 Eingang

Lagebeschreibung, OEZ

Das angebotene Apartment ist bautechnisch und bezüglich der Verwaltung eng mit dem Olympiaeinkaufszentrum verbunden. Apartments von denen man direkt in ein riesiges attraktives Einkaufszentrum fahren kann sind, sehr selten und begehrt. Hierzu ein paar Details zum Olympiaeinkaufszentrum:

Das Einkaufszentrum

Im Münchener Norden (Ortsteil Moosach) ist das Olympiaeinkaufszentrum (OEZ) die erste Adresse für viele Münchner und Besucher aus der Region für Shopping, Flanieren, Essen und Trinken in angenehmer und gepflegter Einkaufsatmosphäre unter einem Dach und das bei jedem Wetter und jeder Jahreszeit. Im Center befinden sich ca. 130 Geschäfte, Cafés und Restaurants. In der unmittelbaren Umgebung sind noch Discounter, Märkte, Restaurants, Fitnesscenter, Bäckereien, Ärztehaus und vieles mehr angesiedelt. Das OEZ hat direkte Anbindung an die U-Bahnlinien U1, U3 und U7, des Weiteren treffen mehrere Buslinien hier zusammen, so dass man für die tägliche Versorgung und zum Erreichen der Innenstadt, des Hauptbahnhofs, Flughafens und des von Gewerbeansiedlungen geprägten Nordens der Stadt, kein eigenes Auto benötigt. Weitere Informationen findet man unter www.olympia-einkaufszentrum.de.

Das angebotene Apartment liegt in einem der zwei Hochhäuser, die direkt quer über dem OEZ stehen. Das OEZ ist mit dem Lift im Haus direkt zu erreichen und somit ist der U-Bahnzugang bei jedem Wetter im Trockenen möglich. Ab 20.30 Uhr wird es auf dem OEZ-Gelände bis etwa 9.30 Uhr morgens sehr ruhig und die begrünten fast leeren Parkzonen wirken wie ein großer Park. Zu einem der größten Parks in München kommt man in wenigen Minuten zu Fuß. Der Olympiapark bietet hohen Erholungs- und Freizeitwert mit Schwimmhalle, Olympiaturm, Stadion, See, Wanderwegen und vielen Sportmöglichkeiten.

Im nahen Umfeld und fußläufig zu erreichen, findet man bekannte Unternehmen als Arbeitgeber (z.B. Oracle, Huawei, O2 usw.), sowie Discount- und Getränkemärkte, Mediamarkt/Saturn, McDonalds, Fitnessstudio, Bäckerei mit Cafe und Sonntagsöffnung und vieles mehr, neben den vielen Geschäften, die im OEZ zu finden sind.

Lage im Gebäude

Im den beiden Hochhäusern befinden sich 396 Apartments, verteilt auf 11 Etagen. Die 1. Etage liegt über den 2 Etagen des Einkaufszentrums, zwei Zwischenebenen für Technik und dem Keller darüber. Somit entspricht der 3. Stock etwa einem 7. Stock eines üblichen Hochhauses. Im 12. Stock befinden sich Waschmaschinen und Trockner zur freien Nutzung. Von der Loggia blickt man zum gegenüberliegenden Haus, auf das Glasdach des Einkaufszentrums und in Richtung Südwesten zum Stadtzentrum und bei klarer Sicht sogar bis zu den Alpen.

Nachbarschaft, Nutzung der letzten Jahre

Im Haus gibt es keine größeren Wohnungen, die für Familien geeignet wären. Entsprechend trifft man vor allem Einzelpersonen und Paare an. Es gibt viele langjährige Mieter (teils seit 1972 im Haus) davon auch einige Eigentümer als Selbstnutzer. Das Apartment wurde seit 2012 ausschließlich möbliert, komplett ausgestattet, inkl. Nebenkosten und Internetflatrate mit kurz laufenden Mietverträgen (vorübergehende Beherbergung) vermietet.

Mieteinnahmen

Die letzten Jahre war die monatliche Miete (inkl. aller Nebenkosten) 1200€, bei Belegung mit 2 Personen 1300€, einmalige Reinigungspauschale 160€, optionale Dauerparkkarte für das gesamte Parkgelände des Einkaufszentrums 60€.

Die Vermietbarkeit ist hervorragend, da die Lage über dem OEZ einzigartig und sehr zentral ist.

Nebenkosten (umlage- und nicht umlagefähige)

- Nebenkosten Nachzahlungen (-)/Erstattungen (+)
(Die Verbräuche sind stark vom Lebensstil des Mieters abhängig)
2024: **+317,57** 2023: **+89,04** 2022: **-294,79**
- Internetflatrate (Pyr/Kabel): 23,40 € / Monat
- Ökostrom-Vorauszahlung: 36,73 € / Monat
- Grundsteuer: 121,20 € / Jahr



Aufzüge



Flur (24h beleuchtet)



Wohnungstür (rechts vorne)

Grundriss / Fläche

Westen
 <-- Süden / Norden -->

Flächenberechnung
 (ca. Werte)

Wohnzimmer	21,06 qm
Kochnische	2,73 qm
Bad + WC	3,61 qm
Flur	6,51 qm
½ Loggia	3,26 qm

Summe	37,17 qm

Loggia wurde mit 50%
 angesetzt



Möblierung inklusive

Das Apartment wird komplett mit Möblierung angeboten. Auf den Fotos eventuell sichtbare Geräte für Heimautomation, Haushalt und Schließtechnik sowie Internetmodem und Unterhaltungsgeräte sind nicht im Angebot enthalten. Ebenso keine Haushaltstextilien, Bettwäsche, Bettdecken, Handtücher, Geschirr, Besteck etc.

Im Kaufpreis sind folgende Gegenstände enthalten:

Nobilis-Küchenzeile mit Kühlschrank (inkl. Gefrierfach) und 2-Platten Kochfeld (230V-Anschluss, 1-phasig) sowie Mikrowellenofen; ein hochwertiges Bettsofa (integrierte vollwertige Hartschaummatratze), Esstisch, 2 Schwingstühle, Balkonmöbel, Sofa-Beistelltisch, Bürostuhl, Schreibtisch, Rollcontainer, Kommode, Teppiche, Spiegel, Bilder, Kleiderständer, Stehlampe, Deckenleuchten, Vorhänge und Gardinen. Im Bad befinden sich Waschbeckenunterschrank und Spiegelschrank. Im Flur bietet ein riesiger Schiebetürenschränk viel Platz als Stauraum.

Gemeinschaftseinrichtungen / Keller / Parken / Verwaltung

- **Waschmaschinen und Trockner** befinden sich im 12. Stockwerk, zahlbar mit 50 Cent-Münzen. Die Einnahmen kommen den Eigentümern zugute. In der Regel gibt es keine Wartezeiten (24Std./7Tage Verfügbarkeit).
- **Fahrradraum** (Nebenraum in der Garage Nord). Gegen Kautionszahlung kann ein Eigentümer einen Schlüssel bekommen und dort sein Fahrrad unterstellen.
- **Entsorgung:** Müllschlucker mit Einwurf von jeder Etage aus, Mülltrennung über Container in Ries- und Pelkovenstr.
- **Kellerabteil** mit dreifacher Zugangssicherung: Kellerhaupttüre mit Hauptschlüssel, Kellerbereichstüre mit besonderem Schlüssel und eigenes Kellerabteil mit Holzlattung mit eigenem Vorhängeschloss. Übergabe erfolgt im leeren Zustand. Maße (ca.): 160cm x 134cm (2,14qm), Höhe 255cm
- **Parken:** Zu jedem Apartment gibt es eine kostenlose Dauerparkkarte, die zum Parken auf einem beliebigen Stellplatz in der Garage oder auf dem Freigelände des OEZ berechtigt. Für die 396 Wohneinheiten mit Dauerparkkarten wird vom Parksystem je ein Stellplatz reserviert, so dass auch bei angezeigter Vollbelegung, noch für jeden Besitzer eines Apartments ein Stellplatz auf dem Gelände zur Verfügung ist. Ein öffentlich nicht zugänglicher Nord/Süd Durchgang durch das Einkaufszentrum, steht den Wohnungseigentümern auch bei geschlossenem Einkaufszentrum zur Verfügung.
- **Verwaltung:** Die Hochhäuser werden von der ECE Hamburg verwaltet. Diese verwaltet auch das OEZ. Zeitweise ist das Verwalterbüro beim Centermanagement besetzt, wo alle Angelegenheiten bezüglich der Hochhäuser problemlos abgewickelt werden können. Die Hausmeister, die für das OEZ zuständig sind, sind abwechselnd auch für die Ordnung in den Hochhäusern zuständig und stets hilfsbereit und stellen konsequent sicher, dass Sauberkeit und Ordnung im Haus und Umgebung gewährleistet sind.
- **Verwalterzustimmung:** Laut Teilungserklärung ist bei Eigentümerwechsel eine Verwalterzustimmung erforderlich.



Münz-Waschmaschinen/Trockner



Flur



Bad WC



Balkon

Kauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Mietfreies Apartment Nr. 270 in der Riesstr. 65, 3. Stock
- Kellerabteil
- Sondernutzungsrecht für die Parkzone (Dauerparkkarte)
- Miteigentum an Teilen des Grundstücks des OEZs.
- Möblierung
- Instandhaltungsrücklage

Die Übergabe erfolgt mietfrei. Kosten für den Kauf trägt wie üblich der Käufer (u.a. für Notar, Grunderwerbssteuer, Grundbucheinträge). Es ist keine Grundschuld eingetragen. Der Verkauf erfolgt von privat, im Zustand wie besichtigt bzw. bebildert und provisionsfrei. Grundakten und Unterlagen für eine Finanzierung sind verfügbar.

Kaufpreis auf Anfrage oder gemäß Veröffentlichung in Immobilienanzeigen oder auf www.roedigs.de (private Vermieter-Internetseite).

Besichtigungs-Einzeltermine sind nach Vereinbarung möglich

Innenansichten zum Flur bzw. zum Fenster (Westseite)



Rundumblick vom Balkon (Im Januar 26 mit Kran wegen Flachdacherneuerung auf dem Einkaufszentrum

