

Exposé

Wohnung in München

Reserviert: Freies, möbliertes Apartment, Loggia, U-Bahn, München- und Alpenblick



Objekt-Nr. OM-418236

Wohnung

Verkauf: **274.000 €**

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	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	222 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

----- Die Wohnung ist vorübergehend für einen Kaufinteressenten reserviert zwecks Klärung der Bankfinanzierung -----

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. Die Einrichtung ist in sehr gutem Zustand und im Preis enthalten. Dank der Lage hat man vormittags viel Sonne auf dem Balkon und im Wohnraum (je nach Jahreszeit unterschiedlich). Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Parkzone des Einkaufszentrums mit Dauerparkkarte für das gesamte Gelände des Einkaufszentrums (Einzelvermietung ist möglich, aber nicht Erwerb des Apartments ohne den Stellplatz)

Ausstattung

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

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

Internet ist via Kabel-TV (Fernsehenprogramme liefert Pyur), DSL, Mobilfunk oder demnächst Glasfaser (beschlossen und in Planung, Betreiber Pyur) möglich.

Im Einkaufszentrum ist ein Verwalterbüro, so dass fast alles schnell vor Ort erledigt werden kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, 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.

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, Cafes, Restaurants und Imbissen. Der Lift im Haus hat sogar einen eigenen Stop für Zugang zum Einkaufszentrum und U-Bahnzugang. Die Lage ist eine Rarität in München und begeistert jeden Mieter. Ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität, können sich hier optimal selbst versorgen, ohne das Haus verlassen zu müssen. Ein medizinisches Zentrum ist gleich gegenüber. Hier kann man bis ins hohe Alter wohnen! Der Anschluss an öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahnlinien und viele Bushaltestellen sind im und vor dem Haus.

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



Ausblick München und Alpen

Exposé - Galerie



Lage im Gebäude von Süd-Osten



Hauseingang

Exposé - Galerie



Liftanlage

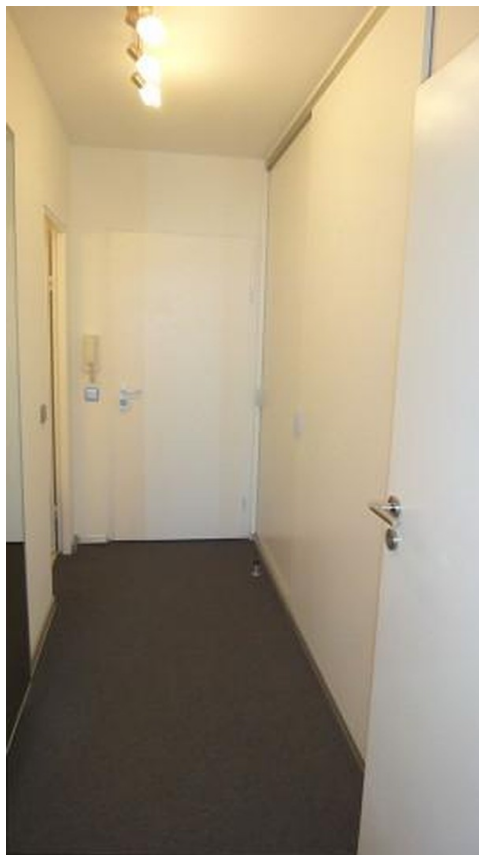


Flur in einer Etage

Exposé - Galerie



Eingangstür im Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche und Essplatz



Sofa mit Fensterfront

Exposé - Galerie



Sofa



Bett und Arbeitsplatz

Exposé - Galerie



Bad WC



Blick zum Fenster

Exposé - Galerie



Ausblick München Alpen



Blick Ost

Exposé - Galerie



Das OEZ als zweites Wohnzimmer



OEZ Nordseite mit Haus 65

Exposé - Galerie



Loggia



Kellergang



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Wasch-/Trockenraum



Ausblick_Süd_Alpen_Stadt

Exposé - Galerie



Zugang zum Einkaufszentrum



Das OEZ als zweites Wohnzimmer

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 Südost



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 Rödiger

Dipl.-Ing. Univ., Dipl.-Wirtsch. Ing. Univ.

Dyroffstr. 8, 80999 München

Telefon: 089-95220206

Mobil: 0176-95299591

Web: www.cityrooms24.de

E-Mail: info@cityrooms24.de

Stand 14.6.2026

Basisinformationen

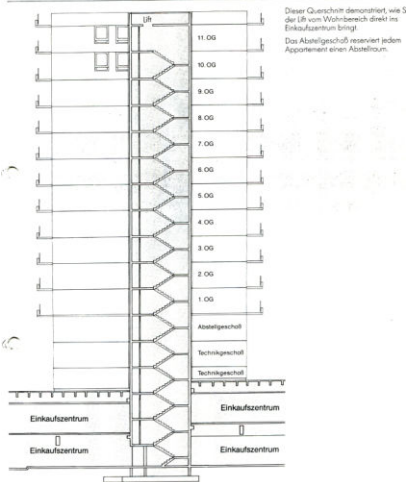
- Wohnungstyp:** Etagenwohnung, möbliertes Einzimmerapartment mit Flur, Kochnische, Bad/WC, Loggia, Kellerabteil und KFZ-Stellplatz (Dauerparkkarte für das Einkaufszentrumsgelände), Nutzungsrecht eines gemeinschaftlichen Fahrradraums
- Etage,** 6 von 11 (entspricht ungefähr dem 10. Stock eines Hochhauses, Ausrichtung: Zählung ab Dach des OEZ) /Ausrichtung nach Osten mit Weitblick Richtung Alpen, Stadt München und Olympiagelände.
- 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 ca. 206x106x254 cm), Abgeschlossener Fahrradraum in der Parkgarage nutzbar
- Baujahr** 1971
- Verfügbarkeit:** Sofort, unvermietet
- Parkplatz:** Parkrecht für kostenloses unbeschränktes Parken auf einem beliebigen Stellplatz auf dem Gelände des OEZ. Miteigentumsanteil ohne Kosten für Wartung, Pflege und Versicherung etc. sowie freie Stellplatzwahl, Dauerparkkarte ist einzeln vermietbar. Garantie für einen freien Stellplatz jederzeit.
- 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 Haus Nr. 65: 1,34 Mio €
- Miteigentum** 6/10000 Anteil an Grundstücken des OEZs (über 70.000qm)
- Inventar** Möbel und Küche mit Geräten inklusive
- 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. Deshalb entfallen die lästigen Ablesetermine!
- 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, die Arbeiten wurden bereits Mitte Juni abgeschlossen (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 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 hat man einen schönen 180 Grad Weitblick. Richtung Südosten zum Olympiastadion und -turm, 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 2017 renoviert und komplett neu möbliert. Die Vermietung erfolgte ausschließlich befristet, pauschal inkl. Nebenkosten und Internetflatrate sowie kompletter Haushaltsausstattung. Zwischen den Mieterwechseln wurden Möbel bei Bedarf erneuert, Reparaturen durchgeführt und evtl. modernisiert. Deshalb ist die Wohnung nicht abgewohnt und nicht renovierungsbedürftig.

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, sehr beliebt und sehr zentral ist.

Nebenkosten (umlage- und nicht umlagefähige)

- Nebenkosten Nachzahlungen (-)/Erstattungen (+)
(sehr vom Verhalten des Mieters abhängig und der Personenzahl)
2024: -92,83 2023: -624,02 2022: -779,32
- Internetflatrate (Pur/Kabel): 23,40 € / Monat
- Ökostrom-Vorauszahlung: 25,24 € / Monat
- Grundsteuer: 121,20 € / Jahr



Aufzüge

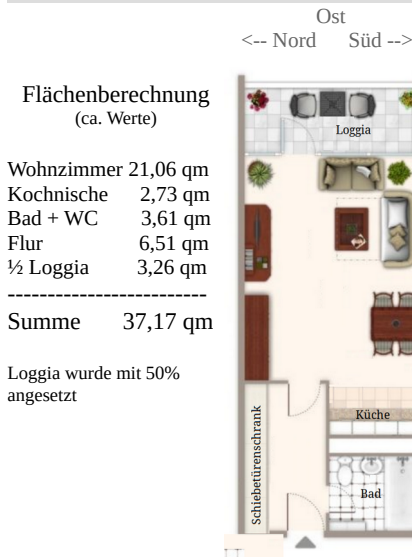


Flur (24h beleuchtet)



Wohnungstür (rechts vorne)

Grundriss / Fläche



Inventar (optional)

Das Apartment wird komplett mit Mobiliar angeboten. Dieses umfasst: Einbauküche mit Ceranfeld und Kühlschrank, Sofa, Glastisch, Balkontisch und Stühle, Schreibtisch (ikea Hemnes-Serie) mit Bürodrehstuhl, Spiegelschrank, Waschbeckenunterschrank, Deckenleuchten, Schiebetürenschränk im Flur, Deko-Bilder, Esstisch, Schwingstühle, Bett mit variabler Breite (Ikea Hemnes) 80-160 x 200 cm, Matratze (140x200cm), Gardinen, Stores (Vorhänge), Druckertisch.

Im Flur bietet ein riesiger Schiebetürenschränk viel Platz als Stauraum. Noch weiteren Lagerraum findet man im Keller mit eigenem absperrbarem Bereich.

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, 60 Minuten-Waschgang z.B. Baumwolle Color = 1,50 Euro).
- **Fahrradraum** (Nebenraum in der Garage Nord). Gegen Kautions 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 leerem Zustand. Maße (ca.): 206cm x 106cm (2,18qm), Höhe 254cm (keine Rohre etc. an der Decke, so dass die Höhe durchgehend gleich ist)
- **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 Wohneinheiten mit Dauerparkkarten wird vom Parksysteem je ein Stellplatz reserviert, so dass trotz evtl. angezeigter Vollbelegung, 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. So kann man problemlos auf der Nord- oder Südseite parken ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.
- **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 etc.:** Bei Eigentümerwechsel sind eine Verwalterzustimmung, Centermanagement und ECE-Verwaltervollmacht erforderlich. Die letzten zwei Vollmachten können zeitgleich mit dem Kaufvertrag beim Notar unterzeichnet werden. Die Verwalterzustimmung wird nach Erhalt des Kaufvertrags und der 2 unterzeichneten Vollmachten gegeben. Es gibt aber keine generellen Einschränkungen für den zulässigen Käuferkreis.



Münz-Waschmaschinen/Trockner



Flur



Bad WC



Loggia Richtung Osten

Kauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Mietfreies Apartment Nr. 326 in der Riesstr. 65, 6. Stock
- Kellerabteil
- Sondernutzungsrecht für die Parkzone (Dauerparkkarte) und Fahrradhalle
- Miteigentum an Teilen des Grundstücks des OEZs.
- Möbel
- 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, Pläne und sonstige Unterlagen für eine Finanzierung durch eine Bank sind verfügbar.

Kaufpreis auf Anfrage oder gemäß Veröffentlichung in Immobilienanzeigen oder auf www.roedigs.de (private Internetseite, Menüpunkt Apartment 6).

Besichtigungs-Einzeltermine sind kurzfristig nach Vereinbarung möglich

Innenansichten



180° Blick vom Balkon (Weitwinkelaufnahme, so dass Objekte weiter entfernt erscheinen als sie es sind)

