

Exposé

Wohnung in München

Top-Lage am Olympiapark – 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon & TG in Schwabing-West



Objekt-Nr. OM-434661

Wohnung

Verkauf: **525.000 €**

80797 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	8	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	66,13 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit direkt am Olympiapark: Diese helle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage in einer Sackgasse und die unmittelbare Nähe zu einer der schönsten Grünanlagen Münchens. Der großzügige Südbalkon über die gesamte Wohnungsbreite und der durchdachte Grundriss machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf rund 66 m² eine sehr gut nutzbare Aufteilung. Vom Flur aus sind alle Räume direkt erreichbar. Das Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon wirkt besonders hell und freundlich. Angrenzend befindet sich ein weiteres gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet. Auch das Schlafzimmer bietet eine angenehme Größe und ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank.

Die Küche ist funktional geschnitten und mit zwei gegenüberliegenden Küchenzeilen ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über Badewanne, WC, Waschbecken und eine praktische Ablagefläche.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand. 2011 wurden die Fenster erneuert, 2019 die Bodenbeläge in den Wohnräumen ausgetauscht sowie ein neues WC eingebaut, 2022 erfolgte die Erneuerung der Badfliesen.

Zur Wohnung gehören ein abschließbares, trockenes Kellerabteil sowie ein gut erreichbarer Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex, Kaufpreis: 25.000 €). Ein absperrbarer Fahrradraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, sowie ein Spielplatz im Innenhof runden das Angebot ab.

Ausstattung

- Helles Badezimmer mit Badewanne
- Großzügiger Südbalkon über die gesamte Wohnungsbreite
- Abschließbares, trockenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex)
- Funktionale Einbauküche mit zwei gegenüberliegenden Küchenzeilen
- Aufzug im Gebäude
- Nur ca. 150 m zum Eingang des Olympiaparks

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist seit 2020 zuverlässig an nette, unkomplizierte Mieter vermietet (unbefristeter Mietvertrag) und war seither ohne Leerstand. Sie eignet sich somit sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die perspektivisch eine Eigennutzung planen.

Eine Eigenbedarfskündigung ist grundsätzlich im Rahmen der gesetzlichen Fristen möglich, da keine Kündigungsfrist gemäß § 577a BGB besteht.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 474 €. Ein Teil der Kosten ist auf den Mieter umlagefähig; ein Anteil entfällt auf die Instandhaltungsrücklage. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über hohe Rücklagen im sechsstelligen Bereich, wodurch bisher keine Sonderumlagen notwendig waren.

Kaufpreis:

Wohnung: 525.000 €

Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex): 25.000 €

Gesamtpreis: 550.000 €

Besichtigungen erfolgen in Abstimmung mit den aktuellen Mietern.

Ein Teil der dargestellten Bilder enthält virtuelle Beispielmöblierungen (digital erstellt).

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Sackgasse mit direktem Zugang zum Olympiapark – einer der beliebtesten Grün- und Erholungsflächen Münchens. Der Park ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Freizeit. Besonders im Frühjahr sind die bekannten Kirschblüten in unmittelbarer Nähe ein echtes Highlight.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in direkter Umgebung und sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und Tramhaltestellen liegen nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Schwabing-West zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Münchens und verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Die Kombination aus zentraler Lage, gewachsener Nachbarschaft und unmittelbarer Nähe zum Olympiapark sorgt für eine nachhaltig stabile Nachfrage und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 500m
- Apotheken und Ärzte: ca. 400m
- Supermarkt, Cafe, Bäckerei: ca. 300m
- Kindergarten: ca. 100m
- Schulen: ca. 1-2km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Großer Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (virtuelle Möbel)



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer (virtuell möbliert)



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Großer Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgetreu