

# Exposé

## Wohnung in Olching

### 3-Zimmer Wohnung von Privat unverbaubarer Ausblick



Objekt-Nr. OM-440468

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Corina Otremba

82140 Olching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,17 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	272 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Olching! Diese attraktive 3-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von 75,17 m<sup>2</sup> vereint ruhiges Wohnen mit einer herrlichen Aussicht. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche und Essplatz bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick über Felder und Wiesen in sonniger Südwest-Ausrichtung – ideal zum Entspannen und Abschalten nach einem langen Tag.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen. Das Badezimmer verfügt über ausreichend Platz für eine Waschmaschine.

Die Wohnung ist mit Fliesen und Laminat ausgestattet und sorgt so für ein modernes und behagliches Wohngefühl. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und erleichtert den Alltag erheblich.

## Ausstattung

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Für Fahrräder steht ein separater Abstellraum zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Zudem kann die gepflegte Grünfläche hinter dem Haus von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Lage:

Attraktive Wohnlage in der charmanten Gemeinde Olching mit hoher Lebensqualität

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), fußläufig erreichbar

Ca. 6 km bis zur Autobahn – ideal für Pendler

Münchner Hauptbahnhof in ca. 22 Minuten mit dem MVV erreichbar

Schneller Zugang zu regionalen und überregionalen Bahnverbindungen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

