

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ottobrunn

Wunderschöne, energieeffiziente 3,5 Zimmerwohnung in Ottobrunn in ruhiger Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-444973**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Wittenberg

Robert-Koch-Str. 38
85521 Ottobrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	5.400 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	84,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	9,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	330 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird Ihnen eine sehr ansprechende 3,5-Zimmer-Wohnung im 4. OG eines gepflegten und bereits komplett sanierten Mehrfamilienhauses in Top-Lage. Die Wohnanlage wurde 2019 aufwendig saniert und hat durch die erneuerte und wärmegeämmte Fassade, sowie modernisierte Balkone, Hauseingang, Treppenhaus und Lift absoluten Neubaucharakter. Die Wohnung wurde ebenfalls umfangreich saniert. Empfangen werden Sie im geräumigen Flur der Wohnung, welcher Sie in die Küche und in den offen gehaltenen Wohn- und Essdielenbereich führt. Von dort aus gelangen Sie auch auf die geschützte Loggia in Südausrichtung, welche einen schönen Ausblick ins Grüne und über die Dächer der Nachbarschaft hinweg gewährt. Über einen weiteren Flur erreichen Sie das Elternschlafzimmer, das Kinderzimmer, das Badezimmer sowie das separate WC. Eine kleine Nische im zweiten Flur bietet Ihnen zudem nützlichen Stauraum. Die gemütliche Küche mit großen Fenster in den Innenhof, ist mit einer schönen vollständigen Einbauküche mit Echtlackfront ausgestattet, ein Geschirrspüler ist selbstverständlich ebenfalls eingebaut. Das geflieste Badezimmer verfügt neben einer Badewanne auch über einen Waschmaschinenanschluss. Dank des praktischen Schnitts bietet Ihnen die Wohnung zahlreiche Möglichkeiten zur Möblierung, sodass Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. Ein Tiefgaragen-Stellplatz in der ebenfalls sanierten Tiefgarage bietet optimalen Platz für Ihren PKW. Ein absolutes Highlight ist der wunderschöne Innenhof mit mehreren Sitzgelegenheiten, der nach Feierabend zum Verweilen einlädt. Er bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, ein Spielplatz ist nach wenigen Metern erreicht. Der geräumige Kellerraum rundet das attraktive Angebot ab. Die Wohnung ist hervorragend geeignet für Singles, Paare und Familien mit einem Kind.

Ausstattung

- Echtlack Einbauküche mit Siemens Geschirrspüler und E-Herd sowie einem Kühl-/Gefrierschrank
- Hochwertiger Strukturlaminat in heller Optik in sämtlichen Wohnräumen
- Modernes Bad (mit Badewanne) und separates Gäste-WC, Waschmaschinenanschluß vorhanden
- Großzügiger Abstellraum mit ca. 9qm (ebenerdig im Hauseingangsbereich betretbar)
- Separater Fahrradkeller
- Moderne Beleuchtung in Küche, Bad und WC (abgehängte Decke mit LED-Spots)
- Highspeed DSL (250MBit/s) laut Deutsche Telekom Verfügbarkeitsabfrage sowie Kabel-Internet mit 1000 MBit/s laut PYUR Verfügbarkeitsabfrage möglich

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Mietvertrag ist aufgrund anstehenden Eigenbedarfs (Einzug eines Familienmitglieds) bis 30.05.2028 befristet.

Lage

Die Gemeinde Ottobrunn hat rund 20.000 Einwohner und grenzt unmittelbar an den südöstlichen Stadtrand von München. In nur ca. 2 Gehminuten erreichen Sie ein kleines Einkaufszentrum in der Wohnanlage, in dem Sie einen Bäcker und kleinen Supermarkt finden, ebenso ein Zeitschriftenkiosk. Das nahegelegene Ortszentrum mit der Rosenheimer Landstraße und Ottostraße bietet Ihnen sämtliche Versorgungsmöglichkeiten wie Supermärkte, Boutiquen, Ärzte, Apotheken, Tankstellen, Banken. Restaurants sind in den verschiedensten kulinarischen Richtungen ebenso reichlich vorhanden. Das Einkaufszentrum Isar-Center ist in wenigen Minuten bequem mit dem PKW zu erreichen und bietet nochmal

verschiedenste Möglichkeiten zum „shoppen“. Ein Gymnasium, Kirche, Schulen und Kindergärten sind ausreichend und in nächster Nähe vorhanden. Die Gemeinde Ottobrunn zählt zu den bevorzugten Wohnbereichen im südöstlichen Großraum von München mit günstiger Verkehrsanbindung zur City sowie an das überregionale Straßennetz und kurzen Fahrstrecken in die südöstlich gelegenen Randgemeinden und Naherholungsgebiete von München. Der Bus 210 bringt Sie in wenigen Minuten zur U-Bahn Station Neuperlach Süd, ein weiterer Buszubringer 208 zum S-Bahnhof Ottobrunn. Die Entfernung zum S-Bahnhof etwa 1,5 Km, zum Autobahnostring (Anschlußstelle Ottobrunn) ca. 2 Km. Für den großen Erholungs- und Freizeitwert sorgen der Sportpark am Haidgraben mit seinem neu erbauten großen Erlebnisschwimmbad mit Eislaufbahn (zu Fuß erreichbar) sowie das Ozonschwimmbad in Riemerling. Das Radwegenetz ist in Ottobrunn perfekt ausgebaut. Kulturell ist Ottobrunn im gesamten Münchner Südosten mit seinem Wolf Ferrari Haus führend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	119,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit sep. Essdiele



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Separates WC

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Überdachte Loggia



Ausblick ins Grüne

Exposé - Galerie



Modernisierter Lift



Hauseingangsbereich

Exposé - Galerie



Nordansicht



Gartenanlage

Exposé - Galerie



Modernisierte Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Grundriss