

Exposé

Dachgeschosswohnung in Olching

Einzigartige Dachterrassenwohnung in Seenähe



Objekt-Nr. OM-450495

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Kirsche

82140 Olching
Bayern
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,90 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	427 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in Olching besticht durch eine besonders großzügige umlaufende Dachterrasse, die den Wohnraum spürbar nach draußen erweitert. Genießen Sie Sonne vom Morgen bis in die Abendstunden oder entspannen Sie gemütlich unter der elektrischen Markise – ein echtes Highlight für sonnige Tage und laue Sommerabende.

Die 2015 erbaute Wohnung befindet sich in modernem, gepflegtem Zustand. Bodentiefe Fenster sorgen für helle, offene Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Objektbeschreibung im Überblick:

- Baujahr 2015, barrierearme Bauweise
- Großzügige, umlaufende Dachterrasse mit ganztägiger Sonneneinstrahlung, vom Wohn- und Schlafbereich erreichbar
- Elektrische Markise für entspanntes Sonnen- und Schattenspiel
- ca. 70 m² Wohnfläche (ca. 110 m² Nutzfläche inkl. Dachterrasse und Kellerabteil)
- Bodentiefe Fenster für helle Räume
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- inklusive moderner Einbauküche mit Markengeräten
- Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne und Badmöbeln
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fernwärmeheizung
- großzügiges Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz in komfortabler Größe (kein Duplex) für zzgl. 20.000 Euro
- Besucherparkplätze direkt vor der Wohnanlage
- Kinderwagen- und Fahrradraum
- Trockenraum im Keller
- Gartenmitbenutzung
- Aufzug im Haus
- Hausgeld 427 € (inkl. Betriebs- und Verwaltungskosten, Heizkosten, Wasser, Rücklagenzuführung, Tiefgarage)
- sehr gute Verkehrsanbindung (S3 in 5 Minuten, A8 in 7 Minuten erreichbar; Busverbindung direkt vor der Haustür)
- Olchinger See fußläufig erreichbar
- ab sofort bezugsfrei
- Privatverkauf - keine Maklerprovision

Die Kombination aus großer Dachterrasse, ruhigem Umfeld und guter Anbindung macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Olching zählt zu den attraktivsten Wohnlagen im Münchner Westen. Die Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage nahe des Olchinger Sees und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die S-Bahnlinie S3 erreichen Sie in ca. 800 Metern (nur ca. 20 Minuten nach München-Zentrum), eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Mit dem Auto sind die Autobahn und die B471 schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



KI-Einrichtungsbeispiel



Terrasse Südwest

Exposé - Galerie



Terrasse Südwest



Terrasse Südost

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



FLÄCHENBERECHNUNG	
Wohnen	19,82 m ²
Küche	5,48 m ²
Schlafen	14,35 m ²
Bad	7,89 m ²
Diele	4,77 m ²
Abst.	1,09 m ²
Dachterrasse (1/3)	16,50 m ²
Gesamt (Wohnfläche)	69,90 m²

