

# Exposé

## Wohnung in München

### Bezugsfreie 3,5-Zimmer-Wohnung mit attraktivem Vermietungspotenzial am OEZ



Objekt-Nr. OM-457118

#### Wohnung

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
David Lindermann

Dieselstr  
80993 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	529 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 3,5-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Hochhauses aus ca. 1972 überzeugt insbesondere durch ihren weiten Ausblick, die angenehme Lichtdurchflutung sowie die attraktive Lage direkt am Olympia-Einkaufszentrum (OEZ).

Durch die erhöhte Lage und die freie Ausrichtung wirkt die Wohnung besonders offen und freundlich. Von sämtlichen Wohnräumen aus genießen Sie einen freien Blick über die umliegenden Grünflächen und Baumkronen.

Der im Jahr 2023 vollständig erneuerte Aufzug hält auf den Zwischengeschossen; von dort sind lediglich wenige Treppenstufen bis zur Wohnung zurückzulegen.

Der Grundriss der Wohnung ist äußerst funktional und sowohl für Familien als auch für Homeoffice oder eine WG-Nutzung hervorragend geeignet. Sämtliche Räume verfügen über einen praktischen Schnitt und lassen sich sehr gut möblieren.

Die Küche wurde im Jahr 2019 erneuert und modern gestaltet. Das Badezimmer sowie das separate WC wurden 2021 umfassend modernisiert.

Die ursprünglich offene Essdiele wird aktuell mittels einer Trockenbau-Lösung als separater Arbeits- bzw. Büroraum genutzt und bietet zusätzliche flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Vom großzügigen Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die sonnige West-Loggia mit Blick Richtung Olympia-Einkaufszentrum.

Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen nach eigenem Geschmack.

Die Wohnung ist bereits leerstehend und kann kurzfristig bezogen oder neu vermietet werden.

## Ausstattung

Das Gebäude wird laufend instand gehalten. Der Aufzug wurde im Jahr 2023 vollständig erneuert.

Aktuell erfolgt eine umfassende Balkonsanierung der Wohnanlage, deren Fertigstellung voraussichtlich im Juli vorgesehen ist. Die im Zusammenhang mit der Sanierung beschlossene Sonderumlage wurde bereits vollständig vom aktuellen Eigentümer beglichen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Der Tiefgaragenstellplatz ist derzeit für monatlich 90 EUR vermietet, kann jedoch bei Bedarf zur Eigennutzung übernommen werden. Der Stellplatz wird separat zum Kaufpreis von 25.000 EUR angeboten.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit ca. 529 EUR gemäß aktuellem Wirtschaftsplan.

Die Wohnung wurde zuletzt seit 2024 als WG möbliert genutzt und eignet sich aufgrund des durchdachten Grundrisses hervorragend sowohl zur Eigennutzung als auch für eine WG-Vermietung.

Sämtliche Möbel wurden im Jahr 2024 neu angeschafft. Die zuletzt erzielte Gesamtmiete betrug ca. 3.190 EUR monatlich inklusive Nebenkosten.

Die vorhandene Möblierung kann bei Bedarf weiterhin genutzt werden und ermöglicht eine kurzfristige Neuvermietung.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Der Stadtteil Moosach zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nordwesten Münchens und überzeugt insbesondere durch seine hervorragende Infrastruktur, optimale Verkehrsanbindung sowie den hohen Freizeitwert.

Die U-Bahn-Station „Olympia-Einkaufszentrum (OEZ)“ mit den Linien U1 und U3 befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso liegen zahlreiche Busverbindungen, darunter die Linien X35, X36, 50, 60, 143, 163, 175 sowie die Nachtlinien N71 und N76, in unmittelbarer Nähe.

Über den Georg-Brauchle-Ring erreicht man mit dem Pkw schnell den Mittleren Ring sowie sämtliche wichtigen Autobahnanschlüsse.

Das direkt gegenüberliegende Olympia-Einkaufszentrum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs und ist bequem fußläufig erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten insbesondere der Olympiapark, der Fasaneriesee, der Lerchenauer See sowie der Feldmochinger See zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

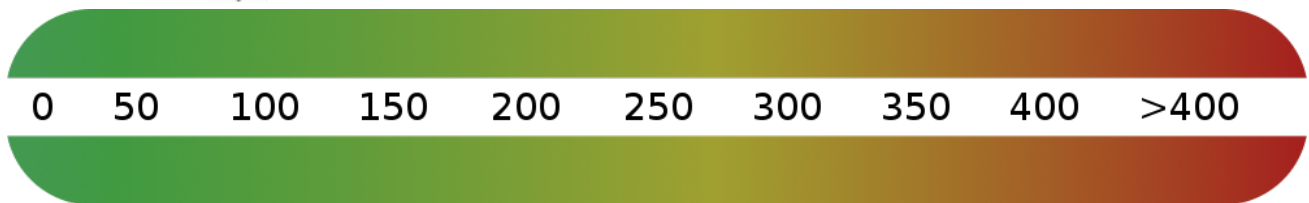
Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Ausblick

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Büro



# Exposé - Grundrisse



DIESELSTRASSE 5



KELLERGESCHOSS M 1:100