

# Exposé

## Wohnung in München

**Elegantes LUXUS 1,5 Zimmer Apartment hochwertigst  
kpl. saniert, Parkett, Vollküche, Traumausblick**



Objekt-Nr. OM-459796

### Wohnung

Verkauf: **364.000 €**

Ansprechpartner:  
. Günter

80797 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Hausgeld mtl.	250 €
Etagen	11	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	37,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die KOMPLETT LUXUS sanierte Wohnung (weit über Neubaustandard) liegt im 5.Stock eines gepflegten Gebäudes mit Süd/West-Loggia (über die ganze Wohnungsbreite).

(Sonne ab ca. 11 Uhr bis abends ) ERSTBEZUG NACH LUXUSSANIERUNG!

\*\*\*\*\*

Spekulärer Ausblicke über den Dächern bis zum Gebirge und sonnige Süd/West Lage.

- Schöne Raumhöhe 2,52m.
- offener Grundriss
- integrierter moderner, sehr großer Einbauschränk mit einer mit ALLEN hochwertigen Geräten bereits ausgestateter Vollküche.
- Highlight integrierte eigene Waschmaschine
- extra Schlafnische (1,5m tief für Doppelbett)
- großes Süd-Fenster über die ganze Raumbreite, sehr, sehr hell
- sehr schönes Duschbad mit Regendusche und Echtglasabtrennung
- hochwertiger Echtholzparkett Boden
- komplett neue ELEKTROINSTALLATION
- sehr schöne, moderne, sparsame LED Deckenbeleuchtung
- überdurchschnittlich viele Steckdosen
- Neue Wasserleitungen in EDELSTAHL, Abflussleitungen ebenfalls neu.

\*\*\*\*\*

- praktischer Abstellraum im Gebäude
- fester PKW Parkplatz im Parkhaus direkt gegenüber, eine Seltenheit in der Anlage.

## Ausstattung

Erstbezug nach kompletter LUXUSSANIERUNG. (sehr gehobene Ausstattung)

\*\*\*\*\*

Im ganzen Gebäude gibt es KEINE weitere Wohnung mit so einer vollständigen und hochwertigen Ausstattung!

Eine richtige Wohlfühlase:

- Alle Sanitärleitungen in Edelstahl
- komplett neues, sehr schönes Duschbad mit Echtglasabtrennung und großer Regendusche (Hochwertige Armaturen)
- elektrische Fußbodenheizung im Bad
- komplett neuer Elektroverteiler, ALLE Leitungen NEU und viele Steckdosen.
- sehr schöne, große, dezente Design-Fliesen

- offener Grundriss
  - hochwertiger Parkettboden (modern, ohne Randleisten)
  - integrierter, sehr großer Einbauschränk mit Vollküche (hochwertige NEUE Geräte) und ebenfalls integrierten Kleiderschränk
  - Hochwertiger Herd
  - Induktionskochplatten
  - Kühlschrank mit Eisfach
  - Mikrowelle
  - Geschirrspüler
- und als Highlight
- EINE eigene Waschmaschine
  - moderne LED Deckenbeleuchtung
  - elektrisch höhenverstellbarer großer Schreibtisch
  - großzügiges Raumgefühl, da aufgrund des Einbauschränkes bis zur Decke viel Platz.
  - Ideal für Eigennutzer oder auch als sichere Kapitalanleger  
(sehr, sehr ideal auch für ältere Personen)

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Eine der wenigen Wohnungen mit direkt zugeordneten Parkplatz im Parkhaus.

-----

Kaufpreis für Komplettküche, integriert in schönen sehr großen, praktischen Hoch-Schränk bis zur Decke incl. der Vollküche mit hochwertigen Geräten+ sogar mit Waschmaschine NUR EURO 15.000,-. (Dadurch sehr großes Platzangebot in der Wohnung).

Restmöblierung für Kapitalanleger zu Selbstkosten durch Verkäufer möglich.

Mittleren Ring und äußerer Ring, sowie zu ALLEN Autobahnen

(Stuttgart, Lindau, Nürnberg, Salzburg, Tirol) in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

Wohnung SOFORT bezugsbereit.

## Lage

Optimale, super zentrale Lage direkt über dem Olympia Einkaufszentrum München

\*\*\*\*\*

- ALLE nur erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten im großen Einkaufszentrum
- ca. 130 Geschäfte und Cafes, Restaurant und Imbissen. (günstige Mittagstische)
- Dort zu wohnen ist ein Luxus, der in München kaum wieder zu finden ist.

- Im Umfeld befinden sich große Unternehmen (BMW, Oracle, O2, Huawei usw.) sowie Discounter (LIDL, Orterer, Teegut.)
- Zugang von der Wohnung über den Aufzug.

Ideal auch für Menschen mit Behinderung, alle Zugänge stufenlos!

- Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe (Fitnessstudio 200m) und insbesondere der Olympiapark ist Sommer wie Winter ein schönes Areal für Freizeitaktivitäten (Fitnessstudio, Schwimmen usw.)
- Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Ärztehaus gegenüber

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



großzügiger, heller Raum



gr. mod. Schrank+Vollküche

# Exposé - Galerie



gr.Schlafnische



Neues Bad/Regendusche



Thermostatarmaturen