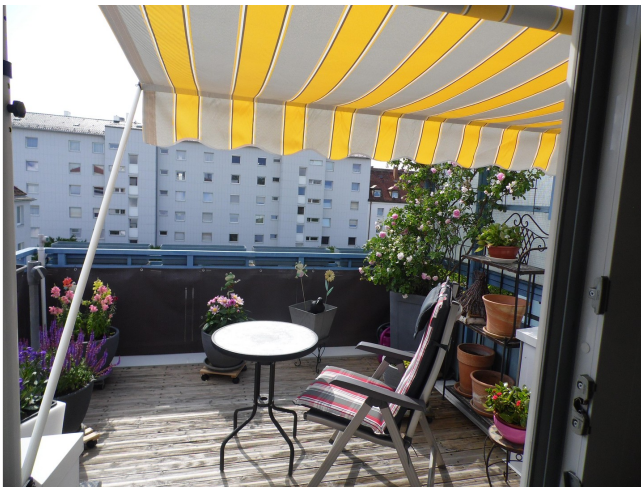


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Provisionsfrei!!! Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse (Westausrichtung)



Objekt-Nr. OM-463359

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:  
Karin Neth

80809 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,02 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	288 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt inmitten einer sehr gut gepflegten Wohnanlage, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern mit 37 Wohneinheiten. Die angebotene Wohnung befindet sich im mittleren Haus. Dort sind lediglich 8 Parteien wohnhaft (auf jeder Etage nur 2 Parteien), was für ein ruhiges Wohnklima sorgt. Alle Zimmer sind von der geräumigen Diele aus begehbar. Highlight der Wohnung ist die ca. 9 Quadratmeter große Dachterrasse mit Westausrichtung. In den Sommermonaten kann der morgendliche Kaffee bereits auf der Terrasse getrunken werden. Warme Sommerabende laden dazu ein, das Abendessen auf der Terrasse einzunehmen und dort den Abend ausklingen zu lassen. Die vorhandenen Dachschrägen verleihen der Wohnung eine einzigartige Gemütlichkeit. Durch die Kombination aus Terrassentür und Dachflächenfenster bietet das Wohnzimmer ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Während des Kochens lädt das Dachflächenfenster in der Küche dazu ein, den Blick entspannt schweifen zu lassen. Das innenliegende Badezimmer überzeugt mit großzügigem, begehbarem Duschbereich und hochwertiger Ausstattung. Das dazugehörige Kellerabteil verfügt sowohl über zusätzliches Licht als auch über einen Stromanschluss für kleine handwerkliche Tätigkeiten oder beispielsweise einen Zweitkühlschrank. Ein unschätzbare Mehrwert: Der eigene Duplex-Stellplatz garantiert nicht nur die absolute Unabhängigkeit von der angespannten Parkplatzsituation im direkten Umfeld, sondern auch den komfortablen und witterungsgeschützten Zugang direkt in den Keller. Von dort aus gelangt man nicht nur über das Treppenhaus, sondern auch mit dem Aufzug in den vierten Stock.

## Ausstattung

Die Böden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Diele sind mit Echtholzparkett einheitlich ausgestattet. In der Küche liegt ein Vinylboden, das Badezimmer ist gefliest. In der Küche befindet sich eine Einbauküche in U-Form. Die Diele bietet Platz für einen Einbauschränk und eine Garderobe.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung profitiert von ihrer erstklassigen Lage: Der Olympiapark ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem liegt das Objekt im renommierten Umfeld der BMW-Konzernzentrale. Von der Dachterrasse aus hat man den Blick auf den bekannten Vierzylinder und den Olympiaturm. Verschiedene Buslinien und die U-Bahn ins nahegelegene Stadtzentrum sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkäufe und Besorgungen für den täglichen Bedarf liegen direkt um die Ecke, so dass Einkäufe zeitsparend und ohne Auto erledigt werden können. So lassen sich auch vergessene Kleinigkeiten oder frische Zutaten für das Abendessen in letzter Minute besorgen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



