

# Exposé

## Wohnung in München

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



Objekt-Nr. OM-473297

### Wohnung

Vermietung: **1.299 € + NK**

Ansprechpartner:  
. Günter

80993 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	11	Mietsicherheit	3.897 €
Zimmer	1,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	5. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

# 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 ausgestatteter 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 Wohlfühloase:

- 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 Kapitalanlage
- (sehr, sehr ideal auch für ältere Personen)

**Fußboden:**  
Parkett

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

## Sonstiges

ES BESTEHT AUCH DIE MÖGLICHKEIT DAS OBJEKT ZU KAUFEN !

\*\*\*\*\*

WERT lt. SEHR KONSERVATIVER IMMOSCOT24 Schätzung 367.000,- OHNE Parkplatz

=====

und EINBAUTEN! Parkplatz muss NICHT mitgekauft werden !

=====

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).

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Grundrisse



Schreibtisch elektrisch Höhen

# Exposé - Grundrisse



Vollküche+Schränk integriert

# Exposé - Grundrisse



Design Dusche

# Exposé - Grundrisse



Hochwertige Armatur

# Exposé - Grundrisse



großer Wohnbereich