

# Exposé

## Wohnung in München

**Erstbezug | Süd-Westbalkon | Klima | Barrierearm**



Objekt-Nr. **OM-473904**

### Wohnung

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:  
Von Privat

80897 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	585 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Premium-Apartment in absoluter Top-Mikrolage: verkehrsfreier Zugang direkt in den südlichen Olympiapark

Provisionsfrei | Süd-West-Ausrichtung | 3. OG mit Aufzug | Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung

Dieses exklusive 69 m<sup>2</sup>-Apartment verbindet eine außergewöhnliche Mikrolage mit einer hochwertigen Vollsanierung. Die Wohnung liegt am südlichen Olympiapark – ohne Durchgangsverkehr – und bietet einen direkten, verkehrsfreien Zugang zum Park, einer der begehrtesten Grünanlagen Münchens.

Nach einer umfassenden Kernsanierung steht die Wohnung nun erstmals zum Bezug bereit. Moderne Materialien, ein durchdachtes Licht- und Farbkonzept sowie maßgefertigte Einbaumöbel schaffen ein stilvolles, zeitloses Wohnambiente. Der große Süd-West-Balkon öffnet den Blick in den grünen, ruhigen Gartenbereich der gepflegten Wohnanlage und erweitert den loftartigen Wohn-Essbereich durch eine neue 3-fach-verglaste Schiebetür.

Raumaufteilung & Ausstattung (Highlights)

Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Süd-West-Balkon und Blick ins Grüne der Wohnanlage und den alten Baumbestand

Neue, hochwertige Einbauküche mit Balkonzugang

Helles Homeoffice-Zimmer mit maßgefertigtem Tisch & Regalsystem

Barrierearmes Bad mit Bidet-WC von Geberit

Schlafzimmer mit Einbauschränk & Balkonzugang

Smarthome-Funktionen & elektrische Rollläden

Eichenparkett, LED-Lichtkonzept, neue Elektro- & Wasserleitungen

Klimaanlage, Waschtrockner, Möblierung

1.000 Mbit-Internet, LAN-Verkabelung

Barrierearmer Zugang vom Hauseingang bis zur Tiefgarage

Keine Hausgeldrückstände, keine Sonderumlagen geplant

Direkter, verkehrsfreier Zugang zum Olympiapark – einzigartig in dieser Lage

Kaufpreis inklusive neue hochwertige Küche, Möblierung und Einbaumöbel in allen Räumen

Kontakt gerne über das Onlineformular.

## Ausstattung

Raumaufteilung & Ausstattung (Highlights)

Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Süd-West-Balkon und Blick ins Grüne der Wohnanlage

Neue, hochwertige Einbauküche mit Balkonzugang

Helles Homeoffice-Zimmer mit maßgefertigtem Tisch & Regalsystem

Barrierearmes Bad mit Bidet-WC

Schlafzimmer mit Einbauschränk & Balkonzugang

Smarthome-Funktionen & elektrische Rollläden

Eichenparkett, LED-Lichtkonzept, neue Elektro- & Wasserleitungen

Klimaanlage

Neue 3-Fach-Fenster

1.000 Mbit-Internet, LAN-Verkabelung

Möblierung

Barrierearmer Zugang vom Hauseingang bis zur Tiefgarage

Keine Hausgeldrückstände, keine Sonderumlagen geplant

Hausgeld inkl. Heizung und Wasser

Aufzugssanierung 2026

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Kaufpreis inklusive neue hochwertige Küche (Siemens), neuer Möblierung und Einbaumöbel in allen Räumen, Waschtrockner

Anfragen bitte mit kurzem Anschreiben, Name, Telefon, Email-Adresse zur Kontaktaufnahme

## Lage

Direkter, verkehrsfreier Zugang zum südlichen Olympiapark – einzigartig in dieser Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Siemens-Küche

# Exposé - Galerie



Eingang mit Möbeln



Bad

# Exposé - Galerie

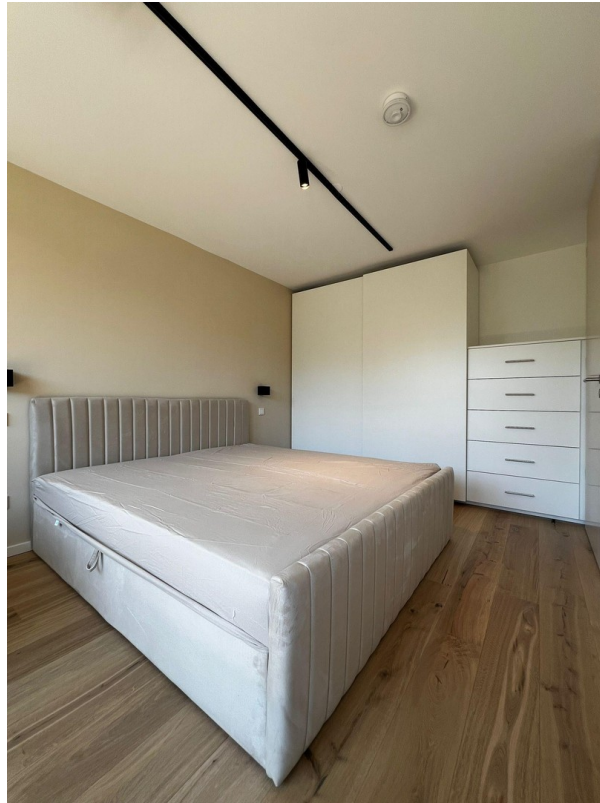


Homeoffice

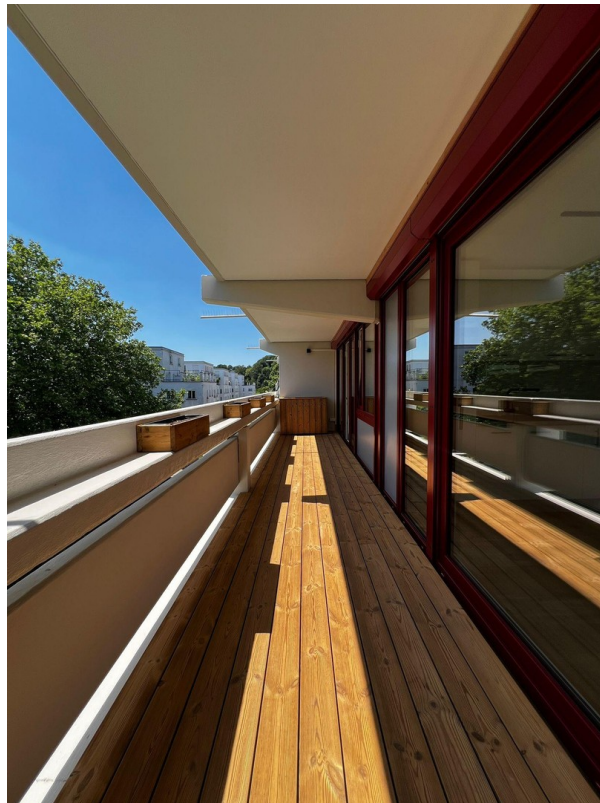


Waschtrockner

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

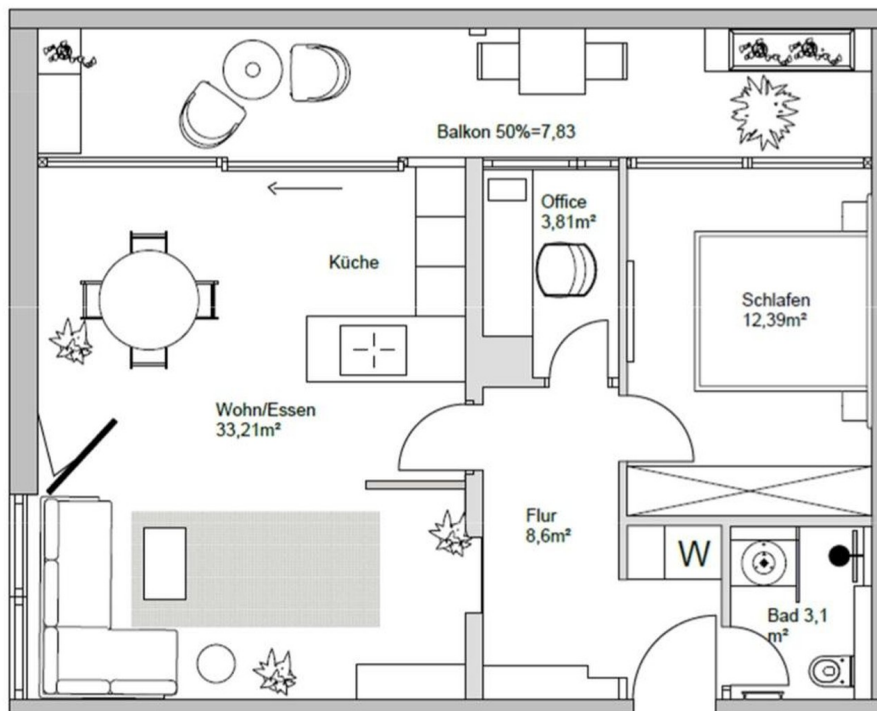


Süd-West Balkon

# Exposé - Galerie



Essbereich



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

