



85521 Ottobrunn

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon – sofort verfügbar



55 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	292,27 €
Aussen-Courtage	2,38% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	22.05.2034
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	86.10
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Küche

Einbauküche

**Heizungsart**

Zentralheizung

**Befeuerung**

Gas

**unterkellert**

unterkellert



Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Objektart: 2-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: ca. 55 m²
- 1. Obergeschoss
- Zimmer: 2
- Küche: separat, Küchenzeile vorhanden (ohne Spülmaschine & Kühlschrank)
- Badezimmer: Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Baujahr entsprechend
- Balkon: Süd-Balkon, ca. 6 m² (3 m² zur Wohnfläche gerechnet)
- Diele: mit Platz für Garderobe
- Schlafzimmer: ca. 14 m²
- Wohnzimmer: ca. 19 m², Zugang zum Balkon
- Keller: eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftsräume: Wäschetrocknungskeller, Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- Verfügbarkeit: sofort frei / nicht vermietet
- Hausgeld: EUR 292,27 (Wohnung + Tiefgarage)
- Rücklagenzuführung: EUR 100,73

Besonderheiten & Highlights

- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger
- Potenzial zur individuellen Modernisierung von Bad oder Küche
- Helle, gut geschnittene Räume
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage
- Sonniger Süd-Balkon
- Hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen in unmittelbarer Nähe
- ÖPNV fußläufig erreichbar – ideal für Pendler



Beschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon – sofort verfügbar

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer ansprechenden Wohnanlage und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Die Wohnung ist nicht vermietet und sofort übernehmbar.

Auf ca. 54 m² Wohnfläche überzeugt der gut geschnittene Grundriss mit klarer Raumaufteilung. Über die Diele im Eingangsbereich, die Platz für eine Garderobe bietet, erreichen Sie alle Räume. Direkt rechts befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine. Das Bad entspricht dem Baujahr und bietet Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Das Schlafzimmer misst ca. 14 m², die Küche ist separat und mit Küchenzeile ausgestattet, jedoch ohne Spülmaschine und Kühlschrank. Das helle Wohnzimmer mit ca. 19 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Der Balkon misst ca. 6 m², 3 m² zur Wohnfläche gerechnet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerabteil sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Wäschetrocknungskeller und Fahrradkeller.

Die kompakte Wohnung besticht nicht nur durch ihre sonnige Lage und gute Raumaufteilung, sondern bietet auch für Kapitalanleger ein attraktives Potenzial: durch den sofortigen Bezug, die solide Substanz der Wohnanlage und die Möglichkeit, Bad oder Küche aufzuwerten, lässt sich eine solide Rendite erzielen.

Die zentrale Lage der Wohnanlage bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind fußläufig erreichbar, wodurch Pendler den Münchner Süden bequem erreichen. Die ruhige, gepflegte Umgebung sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und steigert gleichzeitig die Attraktivität für Kapitalanleger.

Das monatliche Hausgeld für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz beträgt EUR 292,27, die Rücklagenzuführung EUR 100,73.

Lage

Leben in Ottobrunn

Die Gemeinde Ottobrunn liegt am südöstlichen Stadtrand von München und zählt ca. 20.500 Einwohner. Sie überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Mit den Autobahnen A8 und A99 sind Innenstadt und Umland schnell erreichbar, die Münchner Innenstadt ist mit dem PKW in ca. 15 Minuten zu erreichen. Das öffentliche Verkehrsnetz ist über die S-Bahnlinie S7, die U-Bahn U5 sowie ein gut ausgebautes Busnetz hervorragend erschlossen.

Ottobrunn bietet eine umfangreiche Infrastruktur: Verschiedene Schulen (Gymnasium, Realschule, Mittelschule), Ärzte, internationale Restaurants, Tankstellen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Angebote zur Verfügung: Das Phönix-Schwimmbad, Sportplätze, das Wolf-Ferrari-Haus als Kultur- und Veranstaltungszentrum, ein Eisstadion im Winter, Gemeindebibliothek, Musik- und Tanzschule. Zum Shopping lädt das ISAR-Einkaufscenter ein.

Zahlreiche bekannte Unternehmen in Ottobrunn steigern die Attraktivität des Standorts zusätzlich.



Medienberichten zufolge ist zudem die Verlängerung der U-Bahnlinie U5 bis zum Raumfahrt-Campus Taufkirchen/Ottobrunn geplant, was die Verkehrsanbindung weiter optimieren wird.





































