



**80807 München**

**3-Zimmer-Wohnung | Loggia | ca. 89 m<sup>2</sup> | Whg. 53**



**1.048.700 €**

Kaufpreis

**89,44 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**KLAUS Wohnbau GmbH**

Tel.: +49 821 2617 0

[wohnen@klaus-wohnbau.de](mailto:wohnen@klaus-wohnbau.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	89,44 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab angestrebt Juni

**Zustand**

Baujahr 2026  
Zustand Erstbezug

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.048.700 €
provisionspflichtig	X

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.12.2025
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	32.0
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Großzügiges Wohnloft mit ca. 33,20 m<sup>2</sup>  
 Loggia (ca. 3,19 m<sup>2</sup>, zu 1/2 anrechenbar)  
 Zwei Schlafzimmer: Schlafen 1 ca. 14,63 m<sup>2</sup>, Schlafen 2 ca. 12,78 m<sup>2</sup>  
 Separate Küche (ca. 5,96 m<sup>2</sup>)  
 Badezimmer mit Wanne + zusätzliches WC/Duschbad  
 Praktischer Flur (ca. 6,92 m<sup>2</sup>)  
 Eichenparkett in den Wohnräumen  
 Markenfliesen & Sanitär (Villeroy & Boch / Grohe)  
 Bodengleiche Dusche  
 Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
 3-fach-Verglasung & elektrische Rollläden  
 Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
 Aufzug bis zur Tiefgarage  
 Videogegensprechanlage



## Beschreibung

---

Diese hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnloft von über 33 m<sup>2</sup>, das dank großer Fensterflächen viel Licht erhält und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Zwei ruhige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten — ideal für Paare, Homeoffice oder eine kleine Familie. Die separate Küche, ein helles WC/Duschbad sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Wanne erhöhen den Wohnkomfort. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen geschützten Platz für entspannte Momente.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss von Haus 2 (Eingang D) und bietet eine angenehme, ruhige Wohnlage. Durch die erhöhte Position entstehen harmonische Blickbeziehungen, während Sie gleichzeitig von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anbindungen, Schulen sowie Freizeitbereichen wie dem Olympiapark profitieren. Die Lage verbindet Stadtkomfort mit einem geschützten, entspannten Wohnumfeld.

## Sonstige Angaben

---

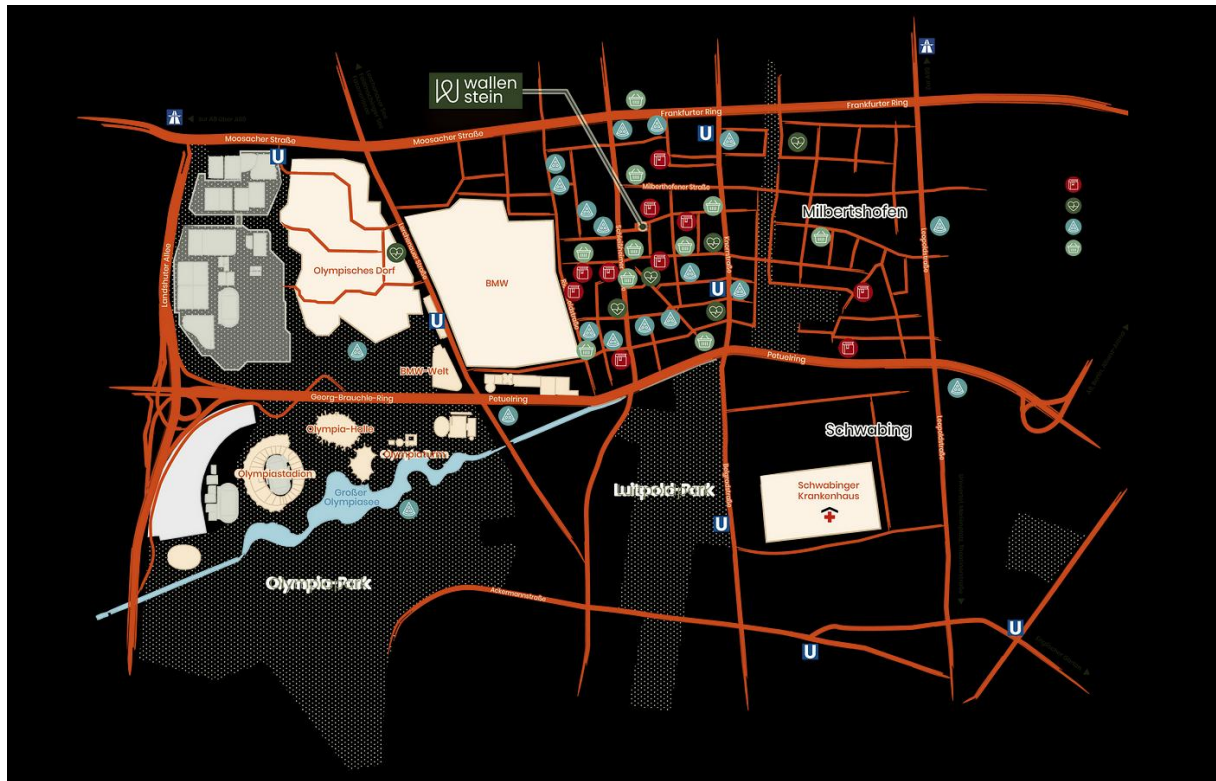
Wir präsentieren hier lediglich eine Auswahl ausgesuchter Wohneinheiten. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die vollständige Preisliste mit allen aktuell verfügbaren Wohnungen zur Verfügung. Tiefgaragenstellplätze sind zusätzlich ab 29.700,00 EUR erhältlich.

Alle Grundrisse, Verfügbarkeiten und Projektdetails finden Sie auf unserer Projektseite.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.  
Ihr Team der KLAUS Wohnbau







# wallen stein

