

85521 Ottobrunn

Kompakt wohnen. Flexibel leben. Südlich von München. 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Ottobrunn



Kaufpreis
297.000 €

Wohnfläche
64 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	297.000 €
-----------	-----------

Ausstattung

Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	21.09.2034
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	129.00

Lage-Beschreibung

Wohnen mit Lebensqualität

In einer der begehrtesten Wohnlagen südöstlich von München erwartet Sie in der Zaunkönigstraße ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und optimale Anbindung harmonisch vereint. Ottobrunn zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Münchner Umland – geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität.

Die Zaunkönigstraße selbst liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, die von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienhäusern geprägt ist. Hier genießen Sie ein familiäres Umfeld mit viel Grün und angenehmer Privatsphäre – ideal für Eigennutzer, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Stadtnähe und Wohnidylle suchen.

Zentral und dennoch ruhig:

Nur wenige Minuten entfernt finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Cafés und Restaurants. Der Ortskern von Ottobrunn mit Wochenmarkt und vielfältigen Geschäften ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

.....
Online-ID:
RNTKFFQW
.....

Objekt-Nr.:
1000-84
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Freizeit & Erholung direkt vor der Tür:

Rund 200 Meter entfernt lädt eine Minigolfanlage zu entspannten Stunden im Freien ein. Direkt beim Phönix-Bad, das nicht nur durch seinen großen Wellness- und Saunabereich überzeugt, verwandelt sich die Anlage im Winter in eine charmante Eisbahn – ideal zum Schlittschuhlaufen oder Eishockeyspielen. Zudem verfügt Ottobrunn über zwei kleine, charmante Kinos, die das kulturelle Angebot abrunden.

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung:

In unmittelbarer Nähe – Richtung Brunnthal – finden Sie den IKEA, mehrere Outlet-Stores sowie eine große Bowlinganlage. Ein besonderes Highlight ist die Jochen Schweizer Erlebniswelt, die Abenteuerlustige mit vielfältigen Indoor- und Outdoor-Erlebnissen begeistert.

Perfekte Anbindung:

Die S-Bahn-Station Ottobrunn (S7) verbindet Sie direkt mit der Münchner Innenstadt – in etwa 25 Minuten erreichen Sie den Marienplatz. Über die A8 und A99 gelangen Sie schnell sowohl ins Stadtzentrum als auch in die Naherholungsgebiete des bayerischen Voralpenlands.

Familienfreundlich & lebenswert:

Ottobrunn bietet ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten. Das aktive Vereinsleben, gepflegte Grünflächen und ein hohes Maß an Sicherheit machen den Ort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen.

Fazit:

Die Zaunkönigstraße vereint alle Vorzüge einer modernen Wohnlage: ruhig und grün, dabei bestens angebunden und mit außergewöhnlich hohem Freizeitwert. Ein Standort, der nicht nur heute begeistert, sondern auch langfristig Wertbeständigkeit und Lebensqualität garantiert.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche durch Ansicht der Pläne über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1966 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 21.07.2026 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Highlights im Überblick

- 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss – ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung schätzen.
- Ca. 64 m² Wohnfläche – kompakt, gut proportioniert und effizient geschnitten.
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Südbalkon – der perfekte Ort, um Sonne und Ruhe zu genießen.
- Zwei gemütliche Schlafzimmer – bieten Rückzugsorte mit angenehmer Wohnatmosphäre.
- Badezimmer mit Badewanne – klassisch und funktional gestaltet, mit Potenzial für moderne Akzente.
- Kompakte Diele mit Platz für eine Garderobe – schafft Ordnung und eine einladende Empfangssituation.
- Praktisches Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum für Sportgeräte, Vorräte oder Saisonales.
- Letzte Renovierung im Jahr 1993 – gepflegter Zustand, bietet gleichzeitig Gestaltungsspielraum für individuelle Modernisierungen.

Für weiterführende Informationen – etwa zu den Hausgeldkosten und den aktuellen Mieteinnahmen – fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Was diese Wohnung besonders macht:

Hier zählt nicht ein spektakuläres Einzelmerkmal, sondern das Zusammenspiel:

Drei gut nutzbare Zimmer, Südorientierung, ruhige Lage, Fernwärme und ein Kaufpreis unter 300.000 Euro. Die Wohnung bietet damit einen nachvollziehbaren Einstieg ins Wohneigentum und gleichzeitig genügend Gestaltungsspielraum, um sie den eigenen Vorstellungen anzupassen.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zu den aktuellen Mieteinnahmen und zu den weiterführenden Objektunterlagen.

Objekt-Titel

Kompakt wohnen. Flexibel leben. Südlich von München. 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Ottobrunn

Objektbeschreibung

Eine Wohnung muss nicht möglichst groß sein, um im Alltag gut zu funktionieren. Entscheidend ist, wie sinnvoll die vorhandene Fläche genutzt werden kann.

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in ruhiger Wohnlage von Ottobrunn. Die Aufteilung bietet einen gut nutzbaren Rahmen für Paare, eine kleine Familie oder Menschen, die neben dem Schlafzimmer ein eigenes Arbeits- oder Gästezimmer benötigen.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier gelangen Sie direkt auf den überdachten Südbalkon. Durch seine Ausrichtung entsteht ein geschützter Außenbereich, der die Wohnung um einen zusätzlichen Platz zum Sitzen, Lesen oder Essen erweitert.

Zwei separate Schlafzimmer schaffen Rückzug und Flexibilität. Je nach Lebenssituation können sie als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden.

Die Küche ist als eigener Bereich angelegt und hält den Wohnraum damit frei von der eigentlichen Küchenfunktion. Eine kompakte Diele mit Platz für Garderobe sowie ein zusätzlicher Abstellraum sorgen für praktische Ablagemöglichkeiten innerhalb der Wohnung.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ist klassisch gestaltet.

Die letzte Renovierung erfolgte nach den vorliegenden Angaben 1993. Damit präsentiert sich die Wohnung gepflegt, bietet zugleich aber die Möglichkeit, Oberflächen und Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Gerade Käufer, die nicht für die Gestaltung eines Vorbesitzers mitbezahlen möchten, finden hier einen interessanten Ausgangspunkt.

Ein separates Kellerabteil ergänzt das Platzangebot.

Ein Zuhause mit klarer Struktur

Die besondere Stärke dieser Wohnung liegt in ihrer effizienten Aufteilung.

Drei Zimmer auf rund 64 m² ermöglichen unterschiedliche Lebensmodelle, ohne unnötige Verkehrsflächen zu schaffen. Wer allein oder zu zweit wohnt, gewinnt ein separates Arbeits- oder Gästezimmer. Für eine kleine Familie stehen zwei eigenständige Schlafräume zur Verfügung.

Der Südbalkon erweitert den Wohnbereich nach draußen. Gleichzeitig bleibt die Wohnung mit ihrer überschaubaren Größe pflegeleicht und gut organisierbar.

Damit eignet sie sich besonders für Menschen, die bewusst zwischen Stadtwohnung und großem Eigenheim wählen und eine praktische, langfristig nutzbare Wohnlösung im Münchner Umland suchen.

Fordern Sie das vollständige Exposé an und erhalten Sie weitere Informationen zur Wohnung, zum Hausgeld, zu den aktuellen Mieteinnahmen und zu den weiterführenden Objektunterlagen.

Impressionen



