



**80807 München**

**3-Zimmer-DG-Wohnung | Loggia | ca. 79 m<sup>2</sup> | Whg. 56**



**995.700 €**

Kaufpreis

**79,4 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	79,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab angestrebt Juni

**Zustand**

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	995.700 €
provisionspflichtig	×

**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

Wohnloft ca. 34,28 m<sup>2</sup> mit Zugang zur Loggia  
 Loggia  
 Zimmer: Kind ca. 12,53 m<sup>2</sup>, Schlafen ca. 10,71 m<sup>2</sup>  
 Bad ca. 6,81 m<sup>2</sup> + separates WC ca. 1,82 m<sup>2</sup>  
 Zwei Flurzonen (ca. 3,90 m<sup>2</sup> / 4,71 m<sup>2</sup>) und Abstellraum (ca. 1,54 m<sup>2</sup>)  
 Dachflächenfenster für viel Licht  
 Eichenparkett in den Wohnräumen; Markenfliesen & Sanitär (Villeroy & Boch / Grohe)  
 Bodengleiche Dusche  
 Fußbodenheizung (Einzelraumregelung)  
 3-fach-Verglasung & elektrische Rollläden  
 Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
 Aufzug bis zur Tiefgarage  
 Videogegensprechanlage



## Beschreibung

Diese charakterstarke 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet Großzügigkeit mit besonderer Atmosphäre: Das rund 34 m<sup>2</sup> große Wohnloft bildet das Herzstück und profitiert von den Dachflächenfenstern – hell, einladend und mit Zugang zur Loggia für entspannte Momente im Freien. Zwei gut geschnittene Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein Bad mit Wanne und Dusche, sowie ein separates WC erhöhen den Alltagskomfort. Ein Abstellraum sowie zwei Flurzonen sorgen für Ordnung im Zuhause.

## Lage

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss von Haus 2 (Eingang D) und orientiert sich zum geschützten Innenbereich der Wohnanlage. Die erhöhte Lage sorgt für Ruhe und angenehme Blickbezüge, während die Stadtanbindung hervorragend bleibt: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen und Freizeitangebote (u. a. Olympiapark) sind schnell erreichbar – ideal für alle, die urban wohnen und dennoch Rückzug schätzen.

## Sonstige Angaben

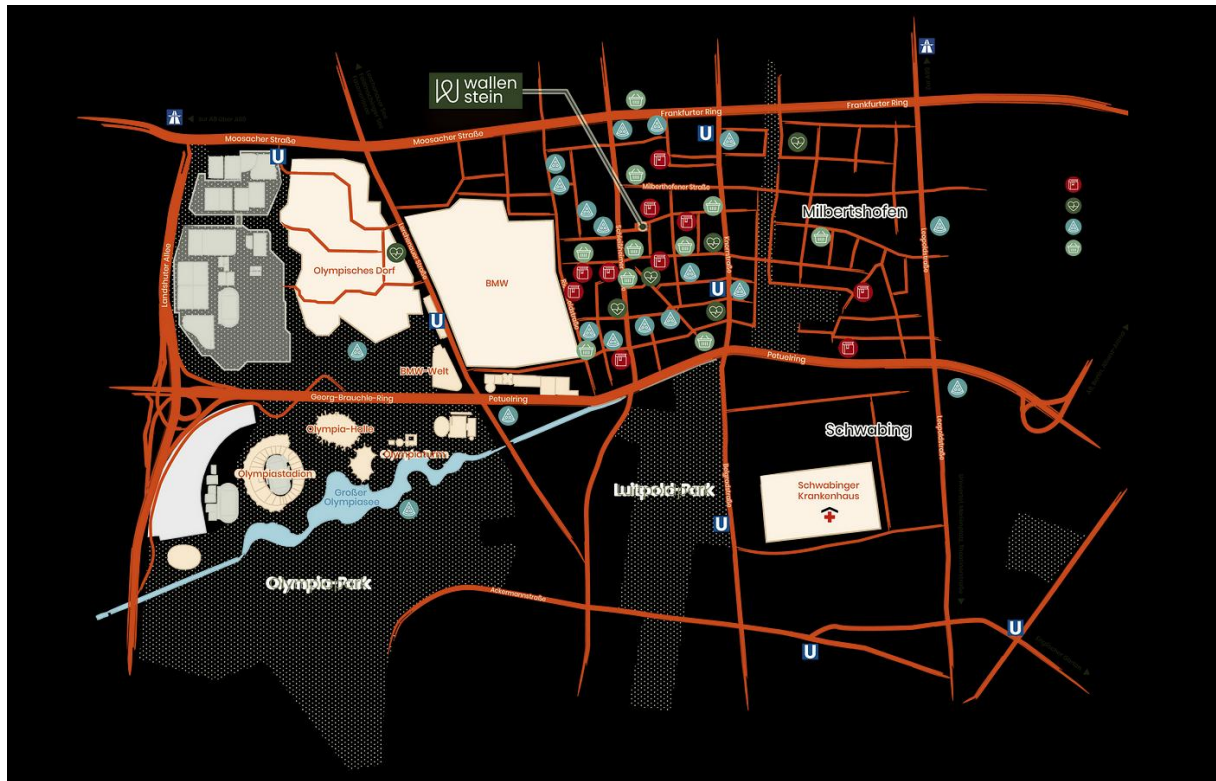
Wir präsentieren hier lediglich eine Auswahl ausgesuchter Wohneinheiten. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die vollständige Preisliste mit allen aktuell verfügbaren Wohnungen zur Verfügung. Tiefgaragenstellplätze sind zusätzlich ab 29.700,00 EUR erhältlich.

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

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







# wallenstein

