



**80807 München**

2-Zimmer-EG | Garten | Terrasse | ca. 55 m<sup>2</sup> | Whg.32



**662.700 €**

Kaufpreis

**55,36 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**KLAUS Wohnbau GmbH**

Tel.: +49 821 2617 0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab angestrebt Juni

### Zustand

Baujahr 2026  
Zustand Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	662.700 €
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
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss  
Terrasse und zugehöriger Gartenanteil  
Großzügiges Wohnloft mit direktem Terrassenzugang  
Helles Schlafzimmer mit gut möblierbarem Schnitt  
Modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Markenkeramik  
Eichenparkett in den Wohnräumen  
Fußbodenheizung, einzeln regulierbar  
3-fach-Verglasung und elektrische Rollläden  
Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
Barrierefreier Zugang über Aufzug aus der Tiefgarage  
Videogegensprechanlage



## Beschreibung

---

Diese barrierefreie 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet einen modernen Grundriss, der Komfort und Alltagstauglichkeit vereint. Das helle Wohnloft öffnet sich direkt zur Terrasse und dem zugehörigen Gartenanteil – ideal für entspannte Momente im Freien. Ein großzügiges Schlafzimmer, ein komfortables Bad sowie eine klare, funktionale Raumaufteilung machen die Wohnung besonders attraktiv für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Dank der ruhigen Innenhoflage entsteht ein geschütztes Wohngefühl mitten in urbaner Umgebung.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses C und liegt ruhig zum geschützten Innenbereich der Anlage hin. Durch diese Ausrichtung entsteht ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV Haltestellen, Schulen sowie der Olympiapark sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus zentraler Stadtlage und ruhigem Wohncharakter macht die Wohnung ideal für Menschen, die Komfort, kurze Wege und ein entspanntes Umfeld schätzen.

## Sonstige Angaben

---

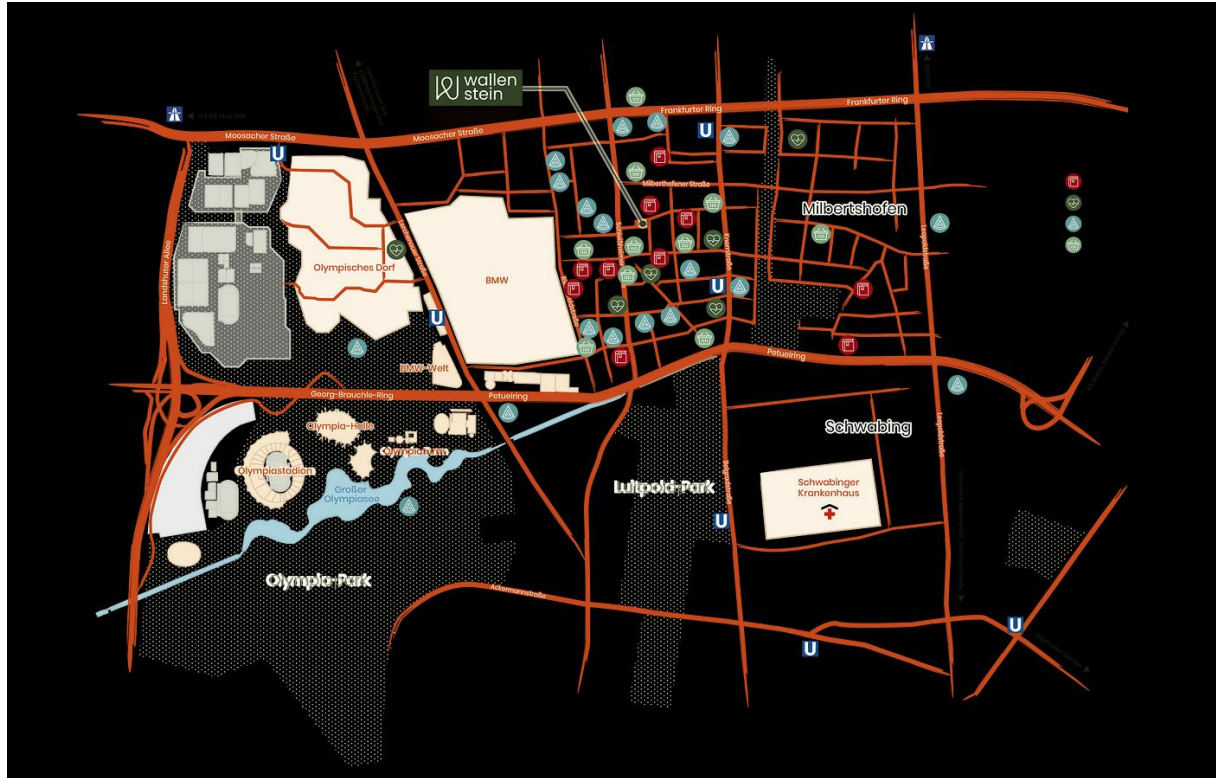
Wir präsentieren hier lediglich eine Auswahl ausgesuchter Wohneinheiten.  
Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die vollständige Preisliste mit allen aktuell verfügbaren Wohnungen zur Verfügung.  
Tiefgaragenstellplätze sind zusätzlich ab 29.700,00 EUR erhältlich.

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

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







# wallen stein

