



## 80809 München

Traumlage im Olympiadorf: Großzügiges Wohnen mit phantastischer Aussicht.



**766.000 €**

Kaufpreis

**107 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

[s.feldmann@immo-feldmann.de](mailto:s.feldmann@immo-feldmann.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2026
denkmalgeschützt	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	766.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl.
Courtage-Hinweis	Die vom Käufer

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	03.04.2018
gültig bis	02.04.2028
Baujahr (Haus)	1969
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	124.3
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrrad

Personen-Fahrrad	✓
------------------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

### WOHNUNG

- 3. Obergeschoss, mit Aufzug
- 3,5 Zimmer, Aufteilung veränderbar
- ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 99 m<sup>2</sup> + ca. 8 m<sup>2</sup> Zusatzfläche\*, aufgeteilt in Kammer, Einbauschränk, Ankleide)
- Traumhafte, große Terrasse Richtung Süden
- Großes Wohnzimmer
- Großzügiges Schlafzimmer
- Geräumiges Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Separate Küche, mit Einbauküche
- Essplatz offen in der großzügigen Diele
- Badezimmer und Gäste-WC beide kernsaniert, topmodern in Weiß mit anthrazitfarbenem Bodenfliesen
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Waschmaschinenanschluss
- Türen und Türrahmen (Zargen), komplett erneuert, hochwertige Ausführung
- Parkettboden (Ahorn), gut gepflegt
- Diele / Flur mit stilvoller Wandverkleidung, Spiegelwänden und Einbauschränk aus edlem Mahagoni-Holz, stylische Deckenverkleidung mit Deckenspots
- \* Die Zusatzfläche ist gepachtet/gemietet von der WEG, mtl. ca. € 80

### SONSTIGES

- Eigener Kellerraum
- Abschließbarer Garagenstellplatz auf der Parkebene (zusätzlich zu erwerben für € 34.000)

### HAUS

- Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, terrassenförmig angelegt



- Zugang zum Haus barrierefrei
- Bevorzugte Lage im Olympiadorf, mit einzigartigem Flair
- Außenbereich mit Grünanlagen, großzügig gestaltet
- Haus inkl. Gemeinschaftsflächen wirken gepflegt.
- Aufzug, erneuert
- Modernisierte Fernwärmeheizung



## Beschreibung

Das Olympiadorf in München ist einmalig, ein Kultobjekt unter Denkmalschutz und als Wohngegend allzeit beliebt und nachgefragt. Und hier bietet sich aktuell die seltene Gelegenheit, eine großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung in einer der besten Lagen innerhalb des Areals zu erwerben: perfekt nach Süden ausgerichtet, mit einem wunderbaren freien Blick hinüber zum Olympiapark und Olympiastadion. Verwirklichen Sie hier Ihren persönlichen Wohntraum!

Die Wohnung im 3. Obergeschoss bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> eine traumhafte Wohnatmosphäre und begeistert auf den ersten Blick durch eine ausgewählte Ausstattung. Der Parkettboden aus Ahorn und die modernen weißen Türen verleihen der Wohnung ein zeitlos elegantes Flair. Und dank der großen Fensterflächen wirken die Räume luftig und freundlich.

Betreten Sie das große Wohnzimmer, das mit seiner raumbreiten und bodentiefen Fensterfront zur Südseite herrlich lichtdurchflutet wirkt. Einfach traumhaft – die vorgelagerte Terrasse, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Genießen Sie hier Ihre private Stadtoase mit einem brillanten Ausblick auf den Olympiapark und das Olympiastadion. Ein wahrer Traum, nicht nur für die Sommerzeit!

Das neben dem Wohnzimmer liegende Zimmer besitzt ebenfalls einen Zugang zur Terrasse und ist aufgrund des Schnitts ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer geeignet. Ein weiteres Schlafzimmer, die Küche und der Essbereich sind nach Norden ausgerichtet. Das Schlafzimmer bietet reichlich Platz für ein großes Bett und einen üppigen Kleiderschrank. Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die Elektrogeräte sind z. T. neuwertig.

Der separate Essplatz, hier mit einer Eckbank traditionell und gemütlich gestaltet, befindet sich neben der Küche in der Diele. Die geräumige Diele teilt sich in Essdiele und Entrée, wobei deren besondere Gestaltung sofort ins Auge fällt: Hochwertige Einbauten, Wandverkleidungen und Spiegelwände aus edlem Mahagoni Holz entfalten eine vornehme Eleganz. Im Entrée wird das feine Ambiente glanzvoll ergänzt durch eine stylische Deckenverkleidung mit Deckenspots.

In perfekter Form präsentieren sich Badezimmer und Gäste-WC. Beide wurden komplett modernisiert bzw. kernsaniert. Weiße großformatige Wandfliesen und ein anthrazitfarbener Boden wirken zeitlos chic und elegant. Das Bad ist hochwertig ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss.

Ein weiterer Vorteil: Der ursprüngliche Eingangsbereich der Wohnung wurde – wie auch bei einigen anderen Wohnungen im Olympiadorf – vor langer Zeit um etwa 8 m<sup>2</sup> vergrößert und bietet mit einer begehbaren Garderobe bzw. Ankleide sowie einem separaten Abstellraum ungemein wertvollen Stauraum. Übrigens ließe sich, sofern gewünscht, die übrige Raumaufteilung der Wohnung verändern, da die Innenwände im Trockenbau erstellt sind.

Zur Wohnung gehört selbstverständlich ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich steht ein abschließbarer Garagenstellplatz auf der Parkebene (Tiefgarage) zur Verfügung – und dies nur wenige Schritte vom Hauszugang entfernt, einfach perfekt! Und noch ein paar Worte zum Haus an sich: Die Gemeinschaftsflächen und der parkähnliche Außenbereich wirken sehr gepflegt, überhaupt wird das prägnante Gebäudeensemble aus den 70er Jahren laufend instandgehalten – zuletzt mit aufwändiger Erneuerung der Fernwärmeheizung.

Und das Beste zum Schluss: Diese schöne Wohnung steht bereits zum Jahresende 2025 bezugsfrei zur Verfügung!

Der Gesamtkaufpreis für dieses Immobilienangebot beträgt € 800.000, bestehend aus € 766.000 für die Wohnung inkl. Einbauküche und € 34.000 für den Garagenstellplatz.

Für weitere Informationen zu diesem besonderen Objekt oder zur Vereinbarung eines



Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen innerhalb des beliebten Olympiadorf München. Diese begehrte Wohngegend bietet nicht nur eine beeindruckende architektonische Umgebung, sondern auch eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Genießen Sie Wohnen an einem Ort, der Ruhe und urbanes Leben perfekt miteinander verbindet.

Das Olympische Dorf wurde anlässlich der Sommer-Olympiade 1972 in München erbaut. Gemeinsam mit den Sportanlagen im Olympiapark wurde es 1998 unter Ensembleschutz gestellt und seit 2018 ist es in der Denkmalliste Bayerns als Baudenkmal geführt. Heute zählt das rund 40 ha große Areal zu den beliebtesten Wohngebieten in München - bei Familien, bei Singles, bei Jung und Alt. Bewohner schätzen die hohe Lebensqualität und die zahlreichen Vorteile:

- Zwei U-Bahn-Haltestellen (Linie U3) und mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt.
- Die Münchner City ist in ca. 15 Minuten erreichbar.
- Ideal für Pendler: Den Mittleren Ring erreicht man in nur 2 und die Autobahn A9 in nur 4 Minuten Fahrzeit. Über die A9 und die A92 gelangt man in ca. 25 Minuten zum Flughafen München.
- Trennung von Auto- und Fußgängerverkehr innerhalb des Olympiadorfs
- Zentrale Ladenzeile mit Geschäften für den täglichen Bedarf, inkl. Bäckerei, Bank und Post, Friseur, Café und Restaurant
- Ärzte, Kita, Kinderkrippe und Grundschule auf dem Gelände
- Grünanlagen, kleiner See, Spielplätze

Besonders erwähnenswert ist zudem die Nähe zum weitläufigen Olympiapark. Quasi vor der Haustür gelegen, bietet er eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, ob für das tägliche Sportprogramm, zum gemütlichen Spaziergehen oder einfach zum Relaxen. Und mit den regelmäßigen Veranstaltungen lässt auch das kulturelle Angebot kaum Wünsche offen.

Herzlich willkommen im Olympiadorf!

## Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos können mit KI bearbeitet sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2025 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.







































