



**80807 München**

4-Zimmer-Wohnung | Loggia | ca. 101 m<sup>2</sup> | Whg. 66



**1.165.700 €**

Kaufpreis

**100,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**KLAUS Wohnbau GmbH**

Tel.: +49 821 2617 0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab angestrebt Juni

### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.165.700 €
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

Großes, helles Wohnloft mit Zugang zur Loggia  
 Loggia  
 Drei Schlafzimmer  
 Helles Badezimmer + zusätzliches WC/Duschbad  
 Garderobe und separater Abstellraum  
 Dachflächenfenster gemäß Plan  
 Eichenparkett in den Wohnräumen  
 Markenfliesen & Sanitär (Villeroy & Boch / Grohe)  
 Bodengleiche Dusche  
 Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung  
 3-fach-Verglasung & elektrische Rollläden  
 Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung  
 Aufzug bis zur Tiefgarage  
 Videogegensprechanlage



## Beschreibung

---

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss beeindruckt durch ein weitläufiges, lichtdurchflutetes Wohnloft mit Zugang zur Loggia. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten — ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Das helle Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein separates WC/Duschbad sorgen für hohen Alltagskomfort. Eine praktische Garderobe, ein Abstellraum und ein klar strukturierter Flurbereich ergänzen den durchdachten Grundriss.

## Lage

---

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss von Haus 2 (Eingang E) und orientiert sich zum geschützten Innenbereich der Wohnanlage. Die erhöhte Lage schafft ein ruhiges Wohngefühl mit angenehmen Ausblicken. Gleichzeitig bietet die Adresse kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV sowie Freizeitangeboten rund um den Olympiapark — ideal für alle, die urban wohnen und dennoch ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

## Sonstige Angaben

---

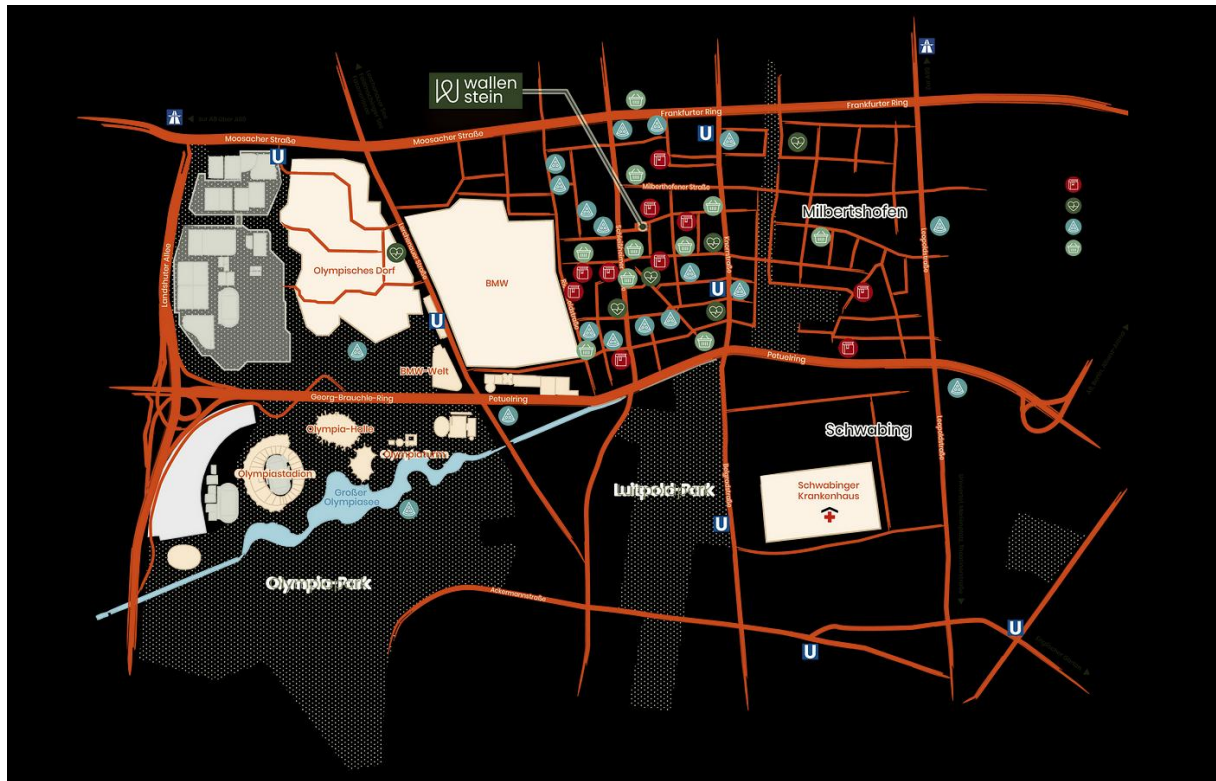
Wir präsentieren hier lediglich eine Auswahl ausgesuchter Wohneinheiten. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die vollständige Preisliste mit allen aktuell verfügbaren Wohnungen zur Verfügung. Tiefgaragenstellplätze sind zusätzlich ab 29.700,00 EUR erhältlich.

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

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







# wallenstein

