



80807 München

3-Zimmer-EG | Garten | 2 Terrassen | ca. 88 m² | Whg.31



969.700 €

Kaufpreis

88,41 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

KLAUS Wohnbau GmbH

Tel.: +49 821 2617 0

wohnen@klaus-wohnbau.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,41 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab angestrebt Juni

Zustand

Zustand Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	969.700 €
provisionspflichtig	X

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.12.2025
Endenergiebedarf	32.0
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A
Baujahr (Haus)	2026



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befueuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m²
 Zwei Terrassen und großer Gartenanteil
 Ruhiges Schlafzimmer & helles Kinderzimmer
 Zwei moderne Bäder: Bad mit Wanne + zusätzliches WC/Duschbad
 Praktischer Abstellraum, separater Flur- und Dielenbereich
 Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen
 Bodengleiche Dusche, Markenfliesen & Sanitär von Villeroy & Boch/Grohe
 Fußbodenheizung in allen Räumen, einzeln regulierbar
 3-fach-Wärmeschutzverglasung & elektrische Rollläden
 Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
 Barrierearmer Zugang über Aufzug aus der Tiefgarage
 Moderne Videogegensprechanlage



Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Maß an Freiraum. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit über 30 m² bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zu zwei geschützten Terrassen sowie einem weitläufigen Gartenanteil – ideal für entspannte Stunden im Grünen. Ein ruhiges Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer, zwei Bäder (Bad + WC/Dusche) sowie ein praktischer Abstellraum machen die Wohnung besonders alltagstauglich. Dank der hofseitigen Lage genießen Bewohner ein ruhiges und geschütztes Wohngefühl mitten in der Stadt.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses 2 und profitiert von einer besonders ruhigen, nach innen orientierten Hofgartenlage. Durch die geschützte Ausrichtung bietet sie ein angenehmes Wohnumfeld, das dennoch optimale Anbindung ermöglicht: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sportflächen sowie der Olympiapark sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sowie wichtige Verkehrsachsen sorgt für eine komfortable Mobilität in alle Richtungen.

Sonstige Angaben

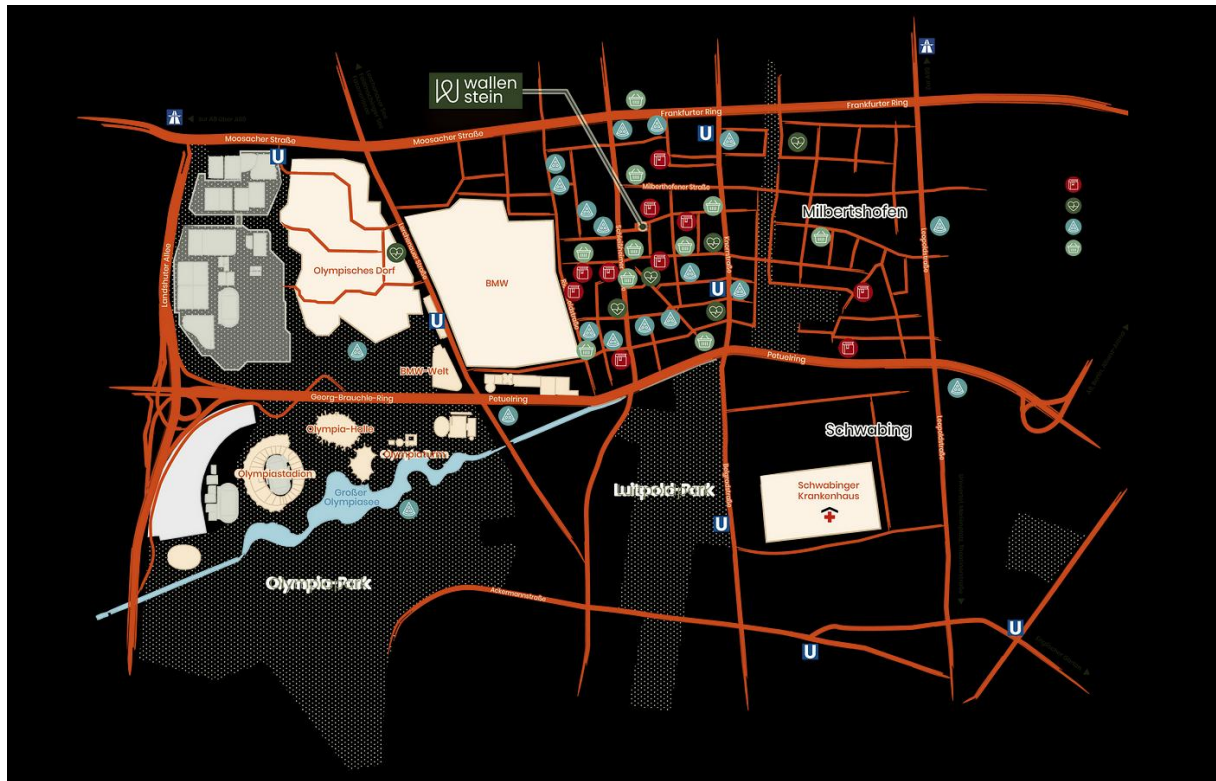
Wir präsentieren hier lediglich eine Auswahl ausgesuchter Wohneinheiten.
Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage die vollständige Preisliste mit allen aktuell verfügbaren Wohnungen zur Verfügung.
Tiefgaragenstellplätze sind zusätzlich ab 29.700,00 EUR erhältlich.

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

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







wallenstein

