



## 81735 München

# 3-Zimmer Panorama-Eckwohnung im 10. OG mit Alpenblick, Südbalkon & Tiefgarage am Ostpark



**469.000 €**

Kaufpreis

**86,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**22,34 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

[k.pommerenke@finestep.de](mailto:k.pommerenke@finestep.de)



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	22,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	469.000 €
Hausgeld	524,13 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.03.2028
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	160.70
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	F



## Ausstattung

Allgemein		Stellplatzart	
Wasch- / Trockenraum	✓	Tief-Garage	✓
Gäste-WC	✓		

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:

- Ca. 86,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche – großzügig und gut geschnitten
- Ruhige Eckwohnung im 10. Obergeschoss mit einzigartigem Panorama
- Unverbaubarer Weitblick bis zu den Alpen („Logenplatz über München“)
- Umlaufender Süd-West-Eckbalkon mit ca. 22 m<sup>2</sup> – Sonne & Ausblick pur
- Bodentiefe Fenster – lichtdurchflutete Räume mit besonderer Atmosphäre
- Hohe Privatsphäre ohne direktes Gegenüber („Zero Vis-à-vis“)
- Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang und Panorama-Charakter
- Flexibel nutzbares Zimmer (Kinder, Homeoffice oder Gäste)
- Badezimmer + separates Gäste-WC
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Eigenes Kellerabteil
- Mehrere Fahrradkeller im Haus
- Wasch- & Trockenraum mit Münzgeräten
- Zwei Aufzüge – komfortabler Zugang auch in die oberen Etagen

### LAGE & UMFELD:

- Einzigartige Lage direkt in der „Ostpark-Oase“ – ohne Straßenüberquerung ins Grüne
- Ostparksee, Theatron & Biergarten Michaelgarten in unmittelbarer Nähe
- Michaelibad (Freibad, Hallenbad & Sauna) fußläufig erreichbar
- Eisstadion, Rodelhügel & großzügige Grillwiesen in direkter Umgebung
- Abenteuerspielplätze & ideale Bedingungen für Familien
- U-Bahn Michaelibad (U2/U5/U7/U8) – schnelle Verbindung in die Innenstadt
- Sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten & Schulen
- PEP Neuperlach in wenigen Minuten erreichbar

### INVESTMENT & POTENZIAL:

- Aktuell vermietet seit 01.07.2023
- Monatliche Kaltmiete: 1.250 € inkl. Tiefgarage
- Solide Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial
- Hohe Nachfrage durch Kombination aus Lage, Aussicht & Privatsphäre



## Beschreibung

Diese besondere 3-Zimmer-Eckwohnung im 10. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses vereint Großzügigkeit, Licht und eine außergewöhnliche Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Auf rund 86,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit beeindruckender Helligkeit. Die bodentiefen Fenster sorgen für ein offenes Raumgefühl und eröffnen einen unverbaubaren Panoramablick – von den Alpen im Süden bis hin zum Werksviertel mit dem Riesenrad im Osten. Ein echtes Highlight, das dieser Wohnung einen besonderen „Logenplatz über München“-Charakter verleiht.

Durch die Ecklage im 10. Obergeschoss genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre – ohne direktes Gegenüber. Gleichzeitig profitieren Sie von einem freien Blick in den Himmel, der zu jeder Tages- und Jahreszeit eine besondere Atmosphäre schafft – vom Sonnenuntergang bis hin zum Sternenhimmel.

Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Hier erleben Sie den sogenannten „Panorama-Penthouse-Effekt“ – ein Gefühl von Weite, Licht und Ruhe, das sich nicht nachbauen lässt.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2023 vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.250 € inklusive Tiefgaragenstellplatz – eine solide Basis für Kapitalanleger mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Ein weiterer, kaum zu überschätzender Vorteil ist die Lage: Die Wohnanlage ist parkähnlich angelegt und liegt eingebettet in die sogenannte „Ostpark-Oase“. Ohne eine Straße überqueren zu müssen, erreichen Sie direkt eine der beliebtesten Grünanlagen Münchens. Diese Kombination aus urbanem Leben und unmittelbarer Natur schafft eine langfristige Wohnqualität und wirkt gleichzeitig wie ein natürlicher Schutz vor zukünftiger Nachverdichtung.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil. Mehrere Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum mit Münzgeräten stehen der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Zwei Aufzüge sorgen für einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit: Eine Wohnung mit außergewöhnlichem Panorama, hoher Privatsphäre und nachhaltigem Wertpotenzial – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die das Besondere suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Ramersdorf-Perlach – einer Lage, die sich durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert auszeichnet und seit Jahren eine stabile Nachfrage genießt.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Ostpark. Die Wohnung liegt praktisch eingebettet in diese grüne Oase, ohne dass eine Straße überquert werden muss. Der Ostpark bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: vom Ostparksee und dem Theatron über den beliebten Biergarten Michaelgarten bis hin zu weitläufigen Spazier- und Grünflächen.



Auch sportlich und familiär hat die Umgebung viel zu bieten. Das Michaelibad mit Freibad, Hallenbad und Sauna-Park, ein Eisstadion, Rodelhügel sowie großzügige Grillwiesen sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Für Familien stehen zudem mehrere Abenteuerspielplätze zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Das Einkaufszentrum PEP Neuperlach ist nur wenige Minuten entfernt und ergänzt das Angebot optimal.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Michaelibad (U2/U5/U7/U8) ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Anbindung an den Mittleren Ring und die umliegenden Autobahnen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch das Zusammenspiel aus urbaner Nähe, außergewöhnlichem Freizeitwert direkt vor der Haustür und einer nachhaltig hohen Wohn- und Mietattraktivität – ein entscheidender Faktor sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,98% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München [www.finestep.de](http://www.finestep.de)

























