

# Exposé

## Wohnung in München

**Moderne, lichtdurchflutete 4 Zimmer, 3 Balkone,  
Alpenpanorama, Rarität, Olympiapark, PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-312186

### Wohnung

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus S.

80993 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	10	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	13,80 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	538 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutet, tolle Blickachsen, luftige Höhe, 4 Zimmer, 3 Balkone - PROVISIONSFREI!

Die großzügige, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen in 3 verschiedene Himmelsrichtungen liegt in einem von der Straße deutlich zurückversetzten Gebäude hoch über den Dächern in luftiger Höhe mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Die Wohnung ist nach Osten, Westen und Süden hin ausgerichtet und bietet unvergleichbare Blickachsen. Man hat nicht nur das Olympiastadion direkt vor Augen, sondern kann quasi über die Stadt hinwegsehen und hat an vielen Tagen Alpenblick.

Ein Gefühl von Freiheit!

Wichtig zu erwähnen ist, dass sich auf gleichem Stockwerk nur zwei weitere Wohnungen befinden und es sich hier, wie auch im kompletten Haus um ruhige Mitbewohner handelt.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand, könnte direkt bezogen werden und bietet dennoch ausreichend Freiraum zur Umsetzung eigener Gestaltungsideen. Umsetzung gleich oder Zug um Zug.

Man betritt die Wohnung über eine kleine Diele, von welcher Gäste-WC und Abstellraum abgehen. Geradeaus gelangt man in den Essbereich, von welchem aus sich rechterhand der Zugang zum Westbalkon und zur Küche öffnet. Geradeaus kommt man ins großzügige Wohnzimmer mit ebensolchem Südbalkon. Linkerhand gelangt man in einen kleinen Flur, welcher Zugang zum Bad und 3 weiteren Zimmern eröffnet.

Das, vom Esszimmer aus betrachtet, erste Zimmer im Flur ist eher quadratisch und großzügig geschnitten und verfügt über einen Zugang zum Ostbalkon. Dieses wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt. Das nächste, kleinere, Zimmer mit davorliegender praktischer Nische dient aktuell als Schlafzimmer. Das letzte Zimmer des Flures ist vom Zuschnitt her eher rechteckig und wird aktuell ebenfalls als Arbeitszimmer genutzt.

Der Boden der Wohnung bietet den fachmännisch versiegelten Originalestrich, welcher aktuell mit Teppichen ausgelegt ist. Wer diesen Ansatz konzeptionell ändern möchte, kann unkompliziert Holz, Laminat oder Fliesen einlegen ohne Altlasten entfernen zu müssen.

Ein Teil der Wand zwischen Essbereich und Wohnzimmer samt Tür wurde nachträglich eingezogen, um einen weiteren abgeschlossenen Raum zu generieren. Dies ließe sich nach eigenem Gusto problemlos ändern.

Der Essbereich wäre mehr an das Wohnzimmer angeschlossen und letzteres läge geöffnet zum Essbereich, was ein anderes Raumgefühl entstehen ließe. Die Wände der Wohnung sind allesamt glatt verputzt und aktuell ausnahmslos in der Wandfarbe weiß gestrichen.

Das gepflegte Bad ist von der Fliesung her noch im Originalzustand und begeistert durch seine lichtgraue Gestaltung. Toilettenschüssel und Waschbecken sowie Armaturen wurden zwischenzeitlich erneuert, ein großer Spiegel samt moderner Beleuchtung ergänzen das Ensemble.

Die 3 Balkone wurden innenseitig in der Farbe lichtgrau neu gestrichen.

Im Bad fände sich Platz für eine Waschmaschine (Anschluss vorhanden). Jedoch gibt es im Keller des Hauses eine mit Waschmaschinen und Trocknern ausgestattete Waschküche. Die Geräte werden auf aktuellem Stand gehalten und können für wirklich wenig Geld genutzt werden.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum liegt in einem besonderen abschließbaren Trakt, hier befinden sich nur 4 Kellerabteile.

Im Bereich des Hauseingangs ist ein eigener abschließbarer Raum für die Kinderwägen des Hauses. In der Tiefgarage gibt es einen Einzelstellplatz in günstiger Lage (Randstellplatz).

Der Fussbodenbelag im gemeinschaftlichen Flur wurde 2019, der Aufzug im Jahr 2022 erneuert und das Dach des Hauses wurde 2024 frisch saniert.

-TG-Stellplatz

- großes separates Kellerabteil
- unvermietet, vom Eigentümer bewohnt
- nach Absprache kurzfristig / sofort verfügbar.
- Fotos sind von mir gefertigt => kein Homestaging und keine Expertenfotos.

## Ausstattung

- Ausstattung => Objektbeschreibung
- SÜD-OST-WEST-Ausrichtung
- Glasfaser-Internet von M-Net
- Gäste WC , Abstellraum
- individuelle Einbauküche
- Balkone neu gestrichen
- Wohnung 2023 überwiegend neu gestrichen (alle Wände in gutem Zustand)
- TG-Randstellplatz nahe der Aus/Einfahrt- (nur ein Nachbar-PKW).
- Müllschlucker für Restmüll auf eigenem Stockwerk (im Flur zum Treppenhaus)
- großes separates Kellerabteil
- Möblierung kann nach Wunsch teilweise übernommen werden.
- unvermietet, vom Eigentümer bewohnt.
- nach Absprache kurzfristig / sofort verfügbar
- Panoramaweitblick

Es gibt je nach Internetplattform bis zu 47 Fotos ggf. bitte anfragen für den Link. Danke!

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

1972 fand in München die Olympiade statt. Auch die Weltpresse musste untergebracht werden. In diesem Zuge entstand auch das, was unter dem Namen Olympia-Pressestadt bekannt wurde.

Die Architekten waren Alfred Angerer und Alexander von Branca, welche nicht nur in den einschlägigen Fachkreisen bekannt sind. Zusammen mit dem Olympiadorf, dem Olympiapark und den olympischen Sportstätten sowie dem Olympiaeinkaufszentrum (OEZ) entstand ein weltweit bekanntes architektonisch einmaliges Ensemble, welches seit 2001 unter Ensembleschutz steht. Dies bedeutet, dass keines der Ensemblebestandteile abgerissen werden darf.

Die Olympia-Pressestadt diente 1972 als Arbeitsort und Unterkunft für die Medienvertreter der Welt.

Heute ist es ein urbanes, zentral gelegenes Wohnviertel mit reichlich Grünanlagen und guter Anbindung. Inzwischen sind die Wohnungen des Viertels allesamt Eigentumswohnungen und viele werden von den Eigentümern selbst bewohnt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Tegut, Lidl, Aldi, Orterer, Hopffisterei, Edeka etc.) sowie auch Restaurants (Belmondo, Kono, etc.) befinden sich in unmittelbarer Erreichbarkeit.

Das OEZ (eines der größten Einkaufszentren Bayerns) liegt direkt gegenüber und ist durch die Tiefgarage fast „überdacht“ erreichbar. Die Stationen U1 und U3 sind in unmittelbarer Nähe (ca. 400 m). Der Bus der Linie 175 hält direkt vor der Tür, Haltestelle Olympia Einkaufszentrum-Ost.

Kindergärten und Schulen befinden sich im direkten Umfeld.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Südbalkon - Blick nach Westen

# Exposé - Galerie

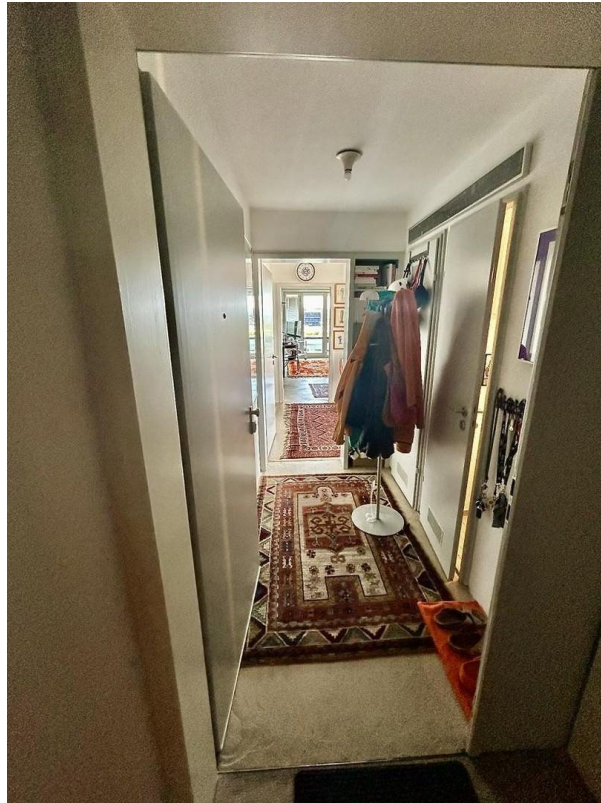


Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Eingang Wohnung - Flur 1

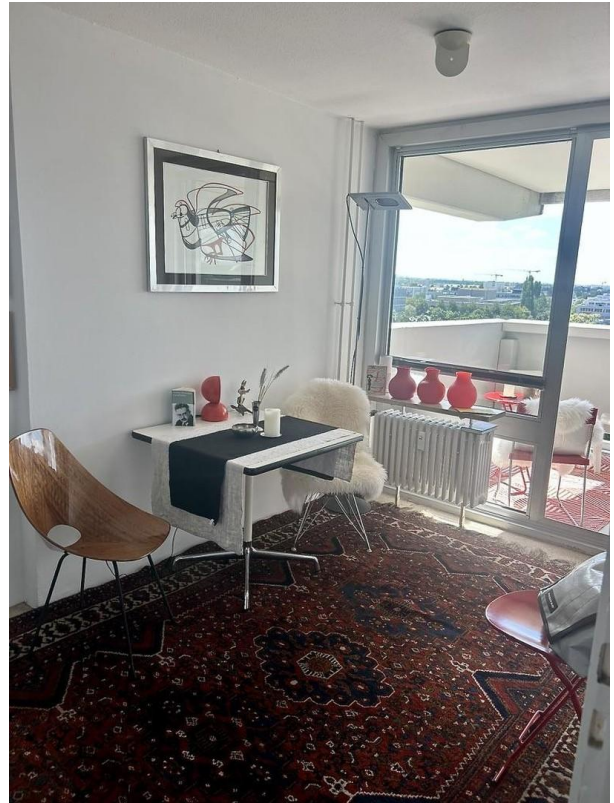


Esszimmer / Westbalkon

# Exposé - Galerie



Balkon Westen



Esszimmer - Westbalkon



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie

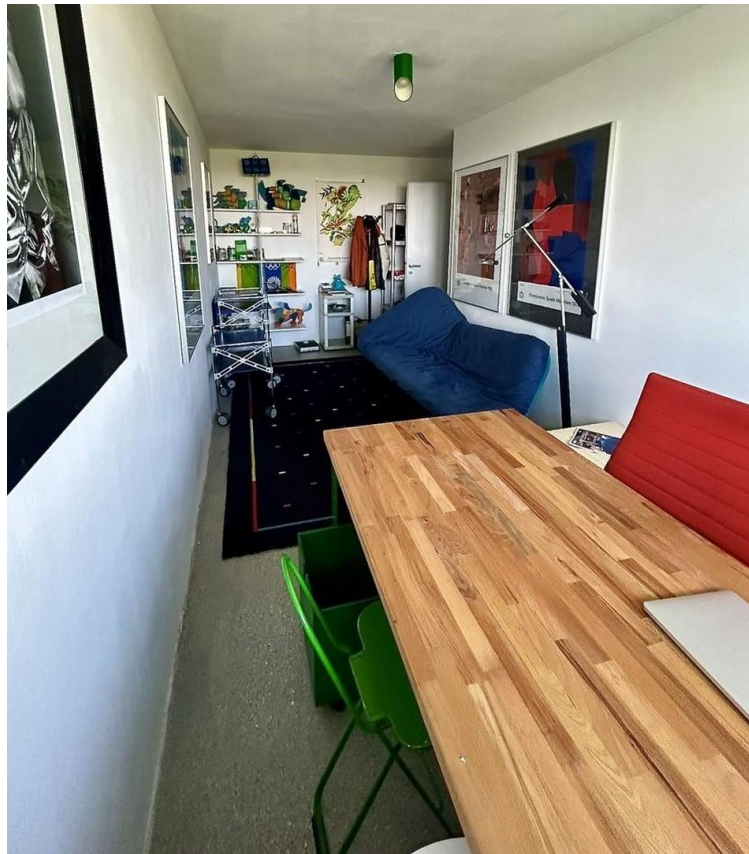


Zimmer 3



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Flur 2



Zimmer 2 / Ostbalkon

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Balkon Süd

# Exposé - Galerie



Ostbalkon Blick ->Nord-Ost



Ausblick Ostbalkon

# Exposé - Galerie



Ostbalkon Ausblick ->Süd



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 1

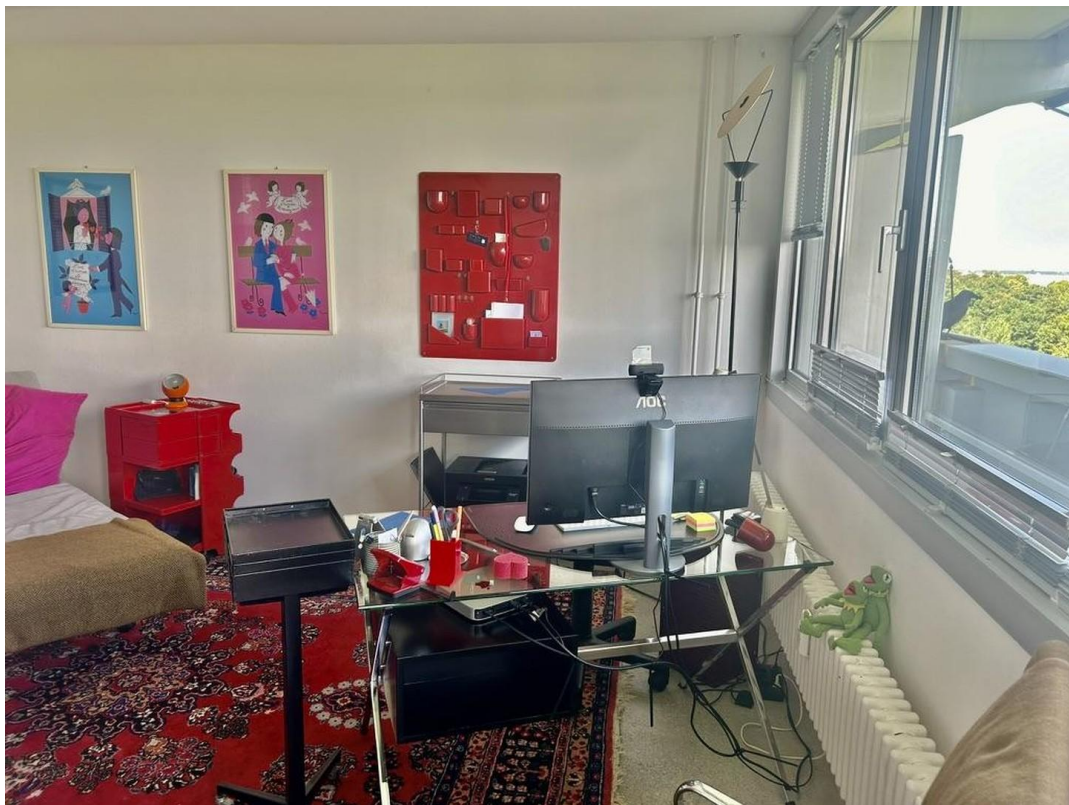


Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2

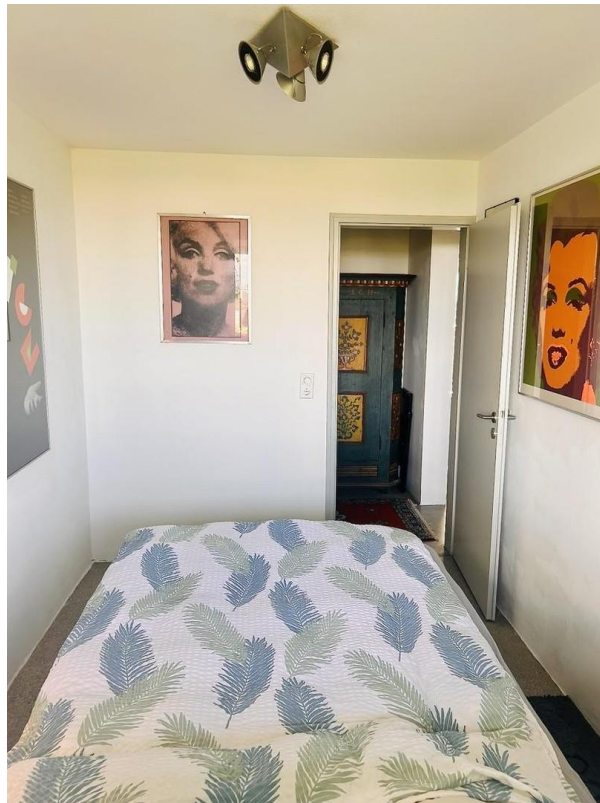


Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Esszimmer / Blick zu Flur 1



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Bad

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer - Westbalkon

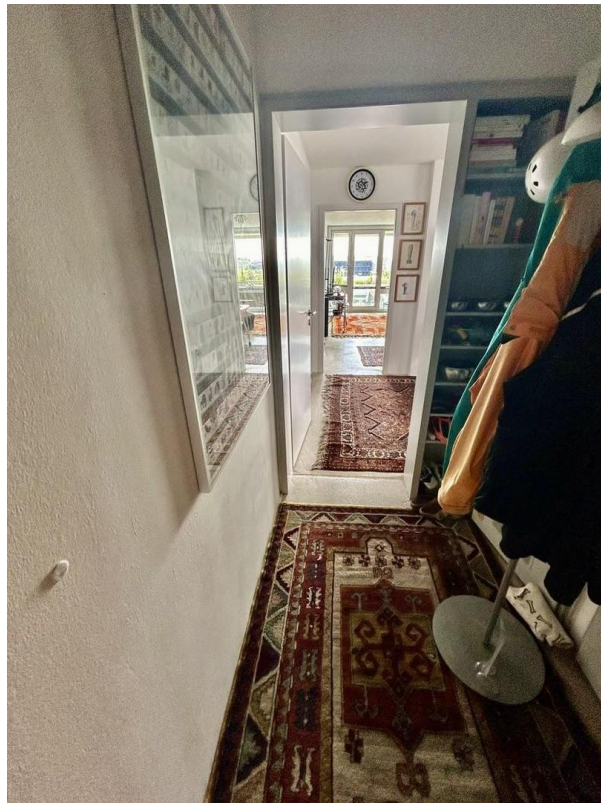


Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 /Blick Esszimmer



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 1

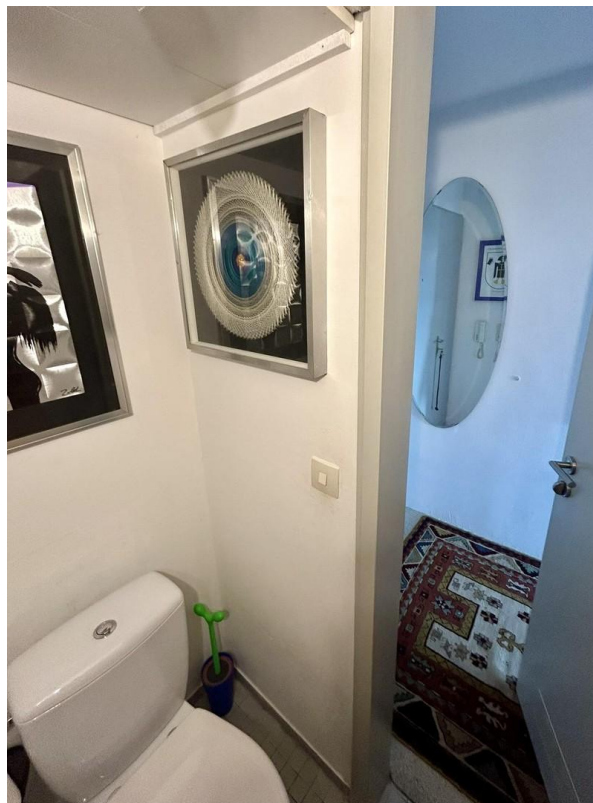


Zimmer 4 Blick in Flur 2/ Bad

# Exposé - Galerie



Flur 2 / Zimmer 3 + 4



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Flur 1



Ostbalkon

# Exposé - Galerie

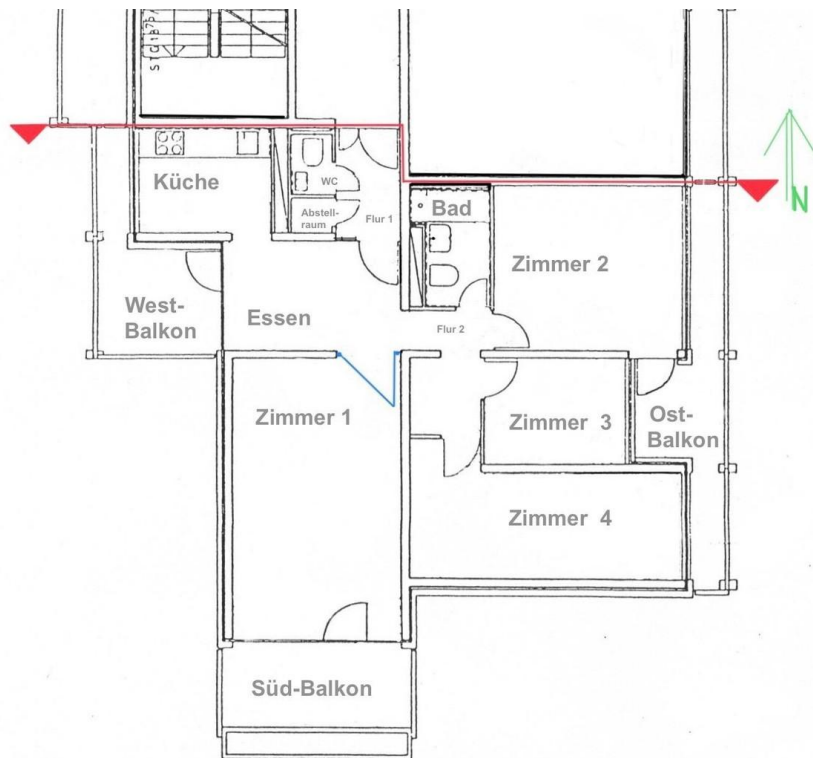


Abstellraum



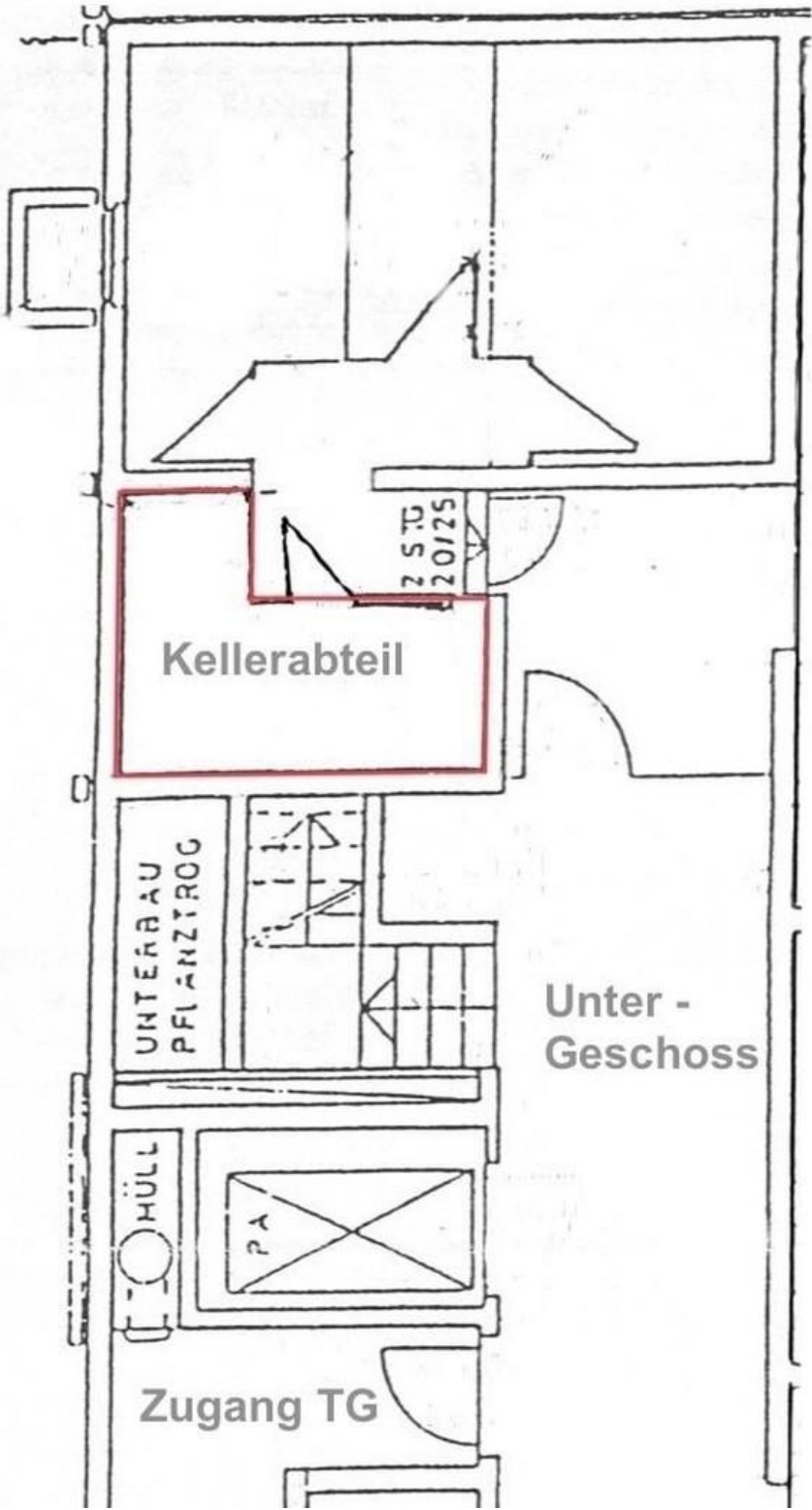
Panorama Ost

# Exposé - Galerie



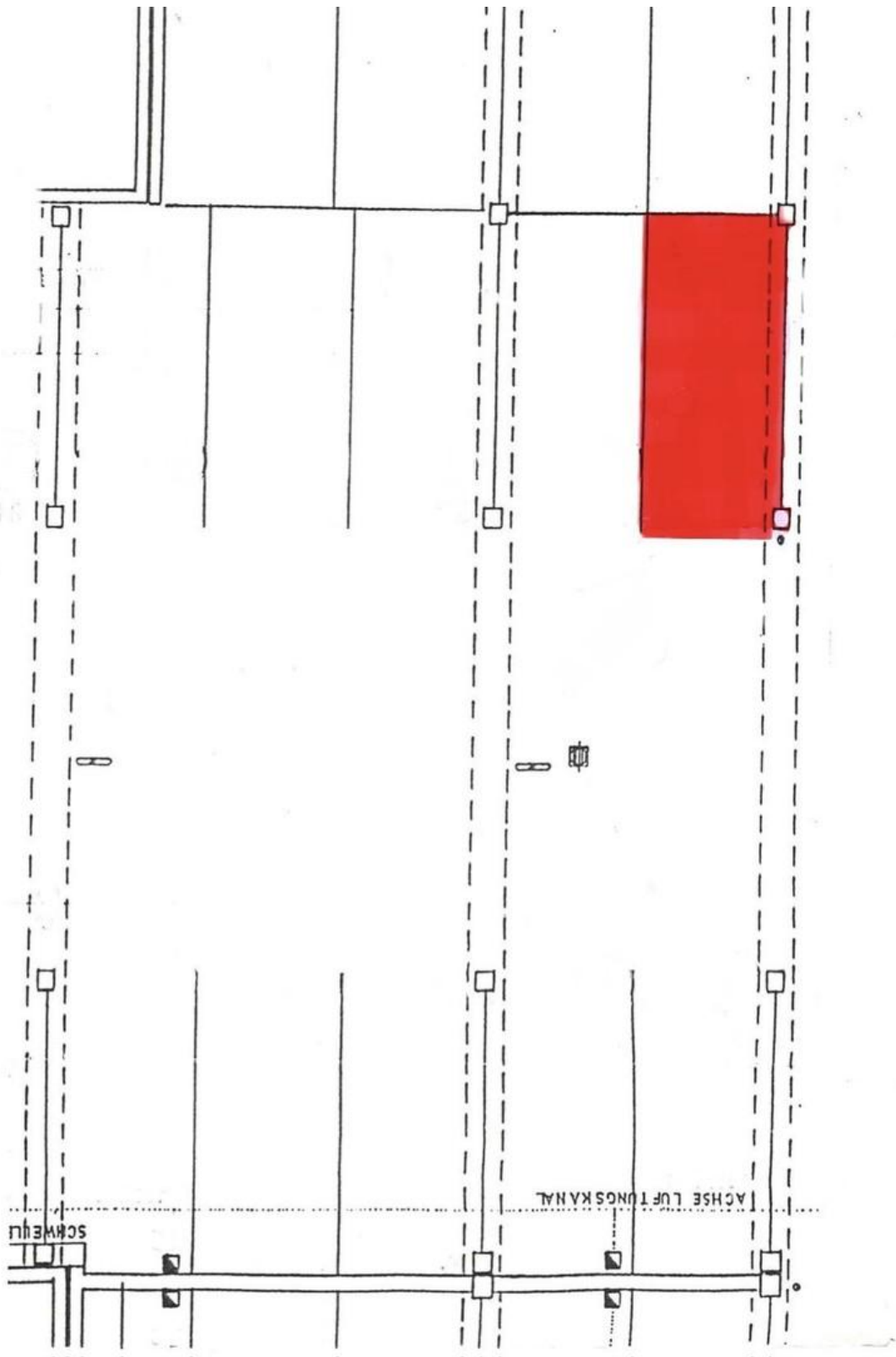
Grundriss

# Exposé - Grundrisse



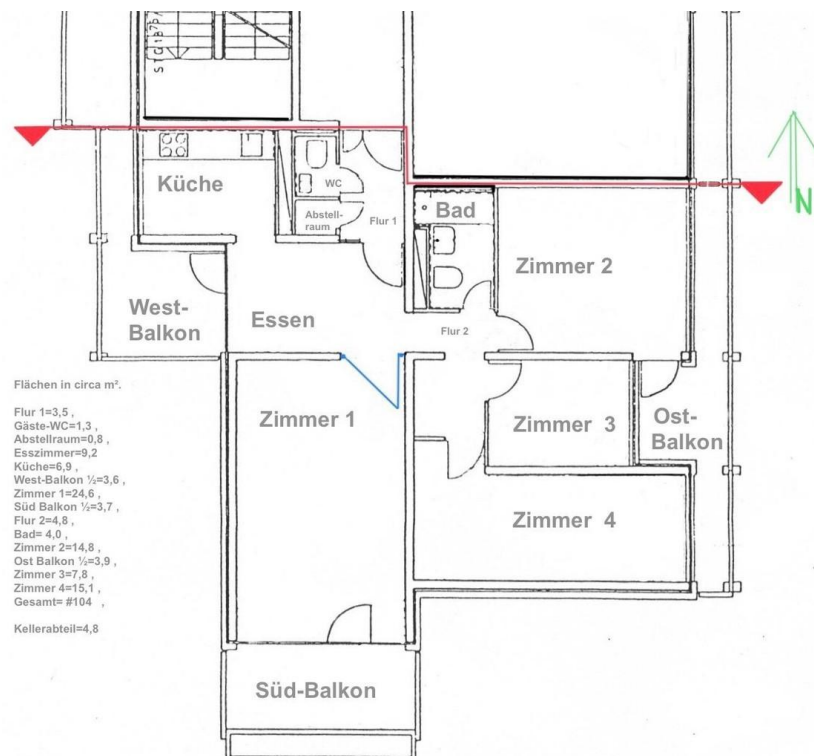
Untergeschoss Kellerabteil

# Exposé - Grundrisse



Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung