EXKLUSIVES WOHNEN IM NEUBAUENSEMBLE AM OBERWIESENFELD! PREMIUM-WOHNUNG MIT 40 m² TERRASSE

Objekt: Am Oberwiesenfeld • Am Oberwiesenfeld 57 • 80809 München
795.000,00 €



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Daten im Überblick

ImmoNr	Am Oberwiesenfeld
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 35.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 89 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Am Oberwiesenfeld
Hausnummer	57
PLZ	80809
Ort	München
Kaufpreis	795.000,00 €
Außen-Provision	1,5 %
Hausgeld	354,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Terrasse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	01.05.2025
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	44,8 kWh/(m^2a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in München, wo modernes Design auf höchsten Wohnkomfort trifft.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereich, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Aktuell verfügt die Wohnung über 2-Zimmer und besonders attraktiv ist, dass mit geringem baulichem Aufwand sich hier ein zusätzliches Zimmer realisieren lässt – ideal für ein Homeoffice, Gästezimmer oder eine klassische 3-Zimmer-Variante.

Die Immobilie präsentiert sich als echtes Gestaltungswunder und bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern maximale Flexibilität für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 85 m2 Wohnfläche (zzgl. 23,01 m^2 NF) und einer spektakulären Terrasse von fast 40 m2 wird hier ein facettenreicher Wohngenuss geboten.

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Grundrissgestaltung und lichtdurchflutete Räume legen. Die stilvollen Details der Innenausstattung harmonieren perfekt mit der Architektur.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Keller. Ein ebenerdiger Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Die direkte Lage an den Olympiaparkanlagen bietet Ihnen zudem ein Leben im Einklang mit der Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Die Wohnung ist unvermietet und ideal für Anleger und Eigennutzer, die Flexibilität schätzen.

Lassen Sie sich von dieser exklusiven Gelegenheit überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Besonderheit dieser außergewöhnlichen Wohnung selbst zu erleben.

Ausstattungsbeschreibung

Diese beeindruckende Immobilie besticht durch eine moderne Fassadengestaltung und bodentiefe Fensterfronten, die ein einzigartiges Lichtspiel kreieren und den Blick auf die geschmackvoll gestaltete Landschaft des Innenhofs freigeben. Die gesamte Innenausstattung wurde mit unverwechselbarem Stil gestaltet, um ein ideales Wohlfühlklima zu schaffen.

Alle Wohnräume verfügen über eine angenehme Raumhöhe von etwa 2,60 m und sind durchgehend mit hochwertigen Parkettböden und farblich abgestimmten Sockelleisten

ausgestattet. Eine individuell regulierbare Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für höchsten Wohnkomfort. Die großflächigen Fensterfronten sind nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet und mit einem außenliegenden Sonnen- bzw. Sichtschutz ausgerüstet.

Die Sanitäreinrichtungen sind mit verchromten Designerarmaturen, weißen Handtuchheizkörpern und ausgewählten Fliesenbelägen stilvoll gestaltet und bieten ein formschönes Ambiente. Ein weiteres Highlight ist die traumhafte, voll ausgestattete Allmilmö-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten von AEG.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die großzügige Sonnenterrasse, die in München eine seltene Rarität darstellt. Mit einer beeindruckenden Fläche von nahezu 40 qm, von denen jedoch nur 15,00 qm angerechnet werden, bietet sie ausreichend Platz, um die sonnigen Tage in vollen Zügen zu genießen. Diese Terrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und hebt die Immobilie auf ein neues Niveau des Wohnkomforts.

Die automatisierte Be- und Entlüftung sowie die LAN-Verkabelung in der gesamten Wohnung runden die zeitgemäße technische Ausstattung ab.

Ein abgeschlossener Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz bieten zusätzlichen Komfort. Dank der Bauausführung in der höchsten Energieeffizienzklasse werden die Heizkosten auf ein Minimum reduziert. Die Immobilie bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Rückzugsort, der durch stilvolle Details und hochwertige Materialien besticht.

Ausstattungsmerkmale

Hier die Highlights auf einem Blick:

- Neubauwohnung im Münchner Norden, unvermietet und ideal für Anleger und Eigennutzer, die Flexibilität schätzen.
- Moderne Architektur in einer ruhigen, grünen Wohnsiedlung.
- Stilvolles Interieur bietet eine harmonische Atmosphäre.
- Moderner Grundriss mit einer Raumhöhe von ca. 2,60 m.
- Dachterrasse mit Nord-, Ost- und Südausrichtung, ca. 40 qm, bietet ganztägig eine sonnige Atmosphäre für entspannte Stunden im Freien.
- Bodentiefe weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für optimale Lichtverhältnisse (EnEV Nachweis).
- Elektrischer Sonnenschutz.
- Hochwertiger Mehrschicht Parkettboden mit abgestimmten Sockelleisten.
- Fußbodenheizung und automatische Be- und Entlüftung für höchsten Wohnkomfort.
- Hochwertige Allmilmö-Einbauküche mit AEG-Einbaugeräten.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und großformatigen Feinsteinfliesen.
- Edle Sanitärausstattung mit Kristallglasspiegel, verchromten Armaturen und weißen Handtuchheizkörpern.
- LAN-Verkabelung für modernes, vernetztes Wohnen.
- Zusätzlicher Stauraum durch ein Kellerabteil.
- Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage vorhanden, barrierefreier Zugang direkt in die Wohnung.
- Effiziente Energieklasse reduziert die Heizkosten.
- Hausgeld mtl. ca. 354,00 €

uvm...

Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im aufstrebenden Stadtteil Milbertshofen, einem Teil Münchens, der sich durch seine hervorragende Lage zwischen dem Olympiapark und Schwabing auszeichnet. An der Grenze zu Moosach, einem traditionsreichen Stadtteil mit dörflichem Charme, bietet Milbertshofen eine reizvolle Mischung aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten.

Die Infrastruktur vor Ort ist erstklassig: Neben einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten profitieren die Bewohner von den beeindruckenden Freizeit- und Erholungsangeboten in nahegelegenen großen Grünanlagen. Der Olympiapark mit seinen weitläufigen Flächen, Badeseen und vielfältigen Sportanlagen ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ein absolutes Highlight stellt die 4 Hektar große Parkanlage westlich des Wohnareals dar, die sich ideal für morgendliche Joggingrunden eignet.

In der Nachbarschaft haben renommierte Unternehmen wie BMW, Knorr-Bremse AG, O2, MAN, Amazon und Roland Berger ihre Standorte, was den Stadtteil auch für Berufspendler attraktiv macht. Ergänzend dazu gibt es diverse Schulen, Kindergärten sowie das elegante Leonardo Hotel.

Das nahegelegene Olympia Einkaufszentrum garantiert nahezu unbegrenzte Einkaufsmöglichkeiten. Der urbane Charme des Viertels wird durch die zahlreiche internationale Gastronomie in der Umgebung – von italienischen Eiscafés über griechische Tavernen bis zu asiatischen Lokalen – unterstrichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station „Am Oberwiesenfeld“ der Linie U3 liegt in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und angrenzender Stadtteile. Diese Kombination aus

urbanem Flair und naturnaher Vielfalt macht Milbertshofen zu einem außergewöhnlich lebenswerten Standort.

Hinweise

Wenn wir Ihr Interesse für dieses exklusive Neubauensemble geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Bitte bewerben Sie sich dazu mit ein paar aussagekräftigen Informationen per E-Mail an:
info@immo-mac.de
Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

Haftung: Alle Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer oder aus öffentlich zugänglichen Quellen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Flächen, Mieteinnahmen, Betriebskosten, Renditeberechnungen und wirtschaftliche Prognosen sind unverbindliche Circa-Angaben und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Rechtsverbindlich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrages.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Küche voll ausgestattet



Sonnenterrasse 40 qm!

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Terrasse 40 qm!



Schlafzimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Flur



Badezimmer

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Neubauensemble



Elegante Fassade

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Neubauensemble



Wunderschöne Parklandschaft

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Neubauensemble



Neubauensemble

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Neubauensemble



Olympiapark

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Erweiterungsmöglichkeit



Erweiterungsmöglichkeit

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Grundriss



Aktueller Grundriss

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de