

**EXKLUSIVER NEUBAU:  
BEEINDRUCKENDE  
DACHTERRASSEN-WOHNUNG  
„AM OBERWIESENFELD“**

Objekt: Olympia Wohnpark • Am Oberwiesenfeld 57 • 80809 München  
1.650,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	Olympia Wohnpark
Befeuernng	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Am Oberwiesenfeld
Hausnummer	57
PLZ	80809
Ort	München
Nebenkosten	240,00 €
Warmmiete	1.890,00 €
Kaution	5.250,00 €
Kaltmiete	1.650,00 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Terrasse
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	44,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	A



## Objektbeschreibung

Reizvoller Wohnenuss in einem beeindruckenden Neubauensemble:

Erleben Sie hier das facettenreiche Wechselspiel zwischen moderner Architektur, futuristischen Torbögen und einem gepflegten, grünen Innenhof.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, luftig-hellen Räumen und stilvollen Details bei der Innenausstattung lassen diese 2-Zimmer-Wohnung mit fast 40 qm Dachterrasse zu einem besonderen Wohnerlebnis werden.

Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten und Innenausstattern wurde „Am Oberwiesenfeld“ ein attraktives Wohnensemble errichtet, das höchstmöglichen Standard an Lebensqualität und Lifestyle erfüllt.

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige und zugleich funktionale Ausstattung, welche nahezu alle Wünsche erfüllt.

Dank der liebevollen Gestaltung der Freiflächen und der direkten Anbindung an die Olympiaparkanlagen wohnen Sie hier im Einklang mit der Natur.

Diese attraktive Wohnung wird auch Ihr Herz höher schlagen lassen. Überzeugen Sie sich während einer gemeinsamen Besichtigung selbst davon!

## Ausstattungsbeschreibung

Moderne Fassadengestaltung, bodentiefe Fensterfronten, die nicht nur für ein beeindruckendes Lichtspiel sorgen, sondern auch den Blick auf die akzentuierte Landschaftsgestaltung des Hofareals freigeben, sowie eine unverwechselbar schöne Innenausstattung sorgen für das richtige Wohlfühlklima.

Alle Wohnräume haben eine behagliche Raumhöhe von ca. 2,60 m und sind durchgehend mit hochwertigen Parkettböden, farbliche abgestimmten Sockelleisten und einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet.

Die großflächigen Fenster sind nach Norden, Osten und Süden ausgerichtet und verfügen über einen außenliegenden Sonnen-bzw. Sichtschutz.

Verchromte Designerarmaturen, weiße Handtuchheizkörper und ausgewählte Fliesenbeläge runden die formschöne Sanitärausstattung ab.

Den Abschluss bilden eine traumschöne, komplett ausgestattete Allmilmö-Einbauküche sowie die beeindruckende Sonnenterrasse.



Die Highlights auf einen Blick:

- \* Neubauglück im Münchner Norden
- \* Moderne Architektur und Stilvolles Interieur
- \* Herrlich begrünter Innenhof
- \* Moderner Grundriss mit durchdachter Aufteilung
- \* Angenehme lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m
- \* Dachterrasse mit fast 40 qm (nur 15,00 qm angerechnet)
- \* Bodentiefe weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß EnEV Nachweis und Schallschutzanforderungen
- \* Außenliegender Sonnen- bzw. Sichtschutz
- \* Hochwertige Parkettböden
- \* Moderne Fußbodenheizung
- \* Automatisierte Be- und Entlüftung
- \* Voll ausgestattete Allmilmö-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten von AEG
- \* Traumschönes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- \* Hochwertige großformatige Feinsteinfliesen
- \* Formschöne Sanitärausstattung mit Kristallglasspiegel
- \* Verchromte Armaturen und weiße Handtuchheizkörper
- \* LAN Verkabelung in der gesamten Wohnung
- \* Abgeschlossenes Kellerabteil
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Die Bauausführung in der höchsten Energieeffizienzklasse reduziert die Heizkosten uvm.

## Ausstattungsmerkmale

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](mailto:info@immo-mac.de)

Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

Haftung: Die Objektangaben (technische Maße, Mietkonditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen. Zwischenvermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.



## Lage

HOHER FREIZEITWERT IM OLYMPISCHEN VIERTEL MILBERTSHOFEN!

Die zur Vermietung stehende Wohnung präsentiert sich im neuentdeckten Münchner Stadtteil Milbertshofen zwischen Olympiapark und Schwabing, an der Grenze zum liebenswerten, teils noch dörflich anmutenden Traditionsstadtteil Moosach.

Voller Spannung blicken die südlichen Nachbarn aus dem beliebten Trendviertel Schwabing auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Milbertshofen. Denn das Viertel hat viele Vorzüge zu bieten:

Die Bewohner genießen hier neben einer hervorragenden Infrastruktur und zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten auch die wunderbaren und vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der großen Grünanlagen des Olympiaparks, der Badeseen, Schwimmbäder und Sportanlagen. Absolutes Highlight ist die 4 ha große Parkanlage westlich des Wohnareals, die schon frühmorgens zum Joggen einlädt.

Renommierte Unternehmen wie BMW, die Knorr Bremsen AG, O2, MAN, Amazon und Roland Berger sind hier angesiedelt. Ebenso wie diverse Schulen und Kindergärten sowie das elegante Leonardo Hotel.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Olympia Einkaufszentrum mit seinen nahezu unbegrenzten Einkaufsmöglichkeiten. Umgeben von der fröhlichen Lebendigkeit der umliegenden italienischen Eiscafés, griechischen Tavernen und asiatischen Lokalen genießen Sie die Vorzüge dieses urbanen und lebenswerten Standorts.

Es besteht eine hervorragende Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln: Die U-Bahn U3 „Am Oberwiesenfeld“ befindet sich in unmittelbarer Nähe.



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Offene Küche



Offene Küche



Terrasse 40 qm!



Terrasse 40 qm!



Terrasse 40 qm!



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Entrée



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Neubauensemble



Neubauensemble



NeubauensembleNeubauensemble



Neubauensemble



Neubauensemble

## Grundriss



Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4  
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34  
Mobil: 00491733626890

E-Mail: [info@immo-mac.de](mailto:info@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.