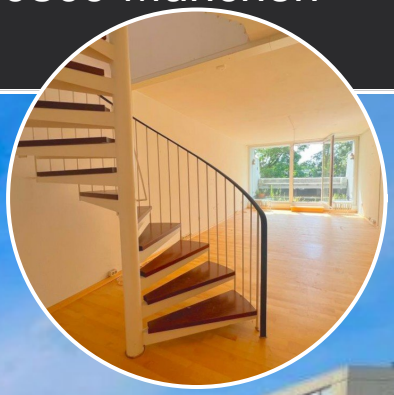
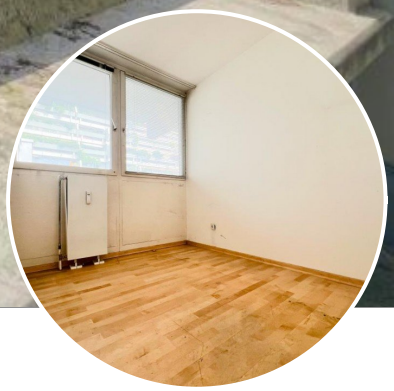
EXPOSÉ

Claudia BADER Immobilien
www.Starnbergersee-Immobilien.de

Maisonette-Rarität im Olympischen Dorf mit zwei West-Balkonen!

Ruhige Wohnlage - attraktiv auf zwei Ebenen in 80809 München





ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 80809 München
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 4
Anzahl Etagen: 2
Garage: ja
Stellplätze: ja
Stellplatzart: Tiefgarage
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT
€ 599.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg ° Tel.: 08151 666 555
Fax: 08151 79 196 ° info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> München
> 4 Zimmer
> 0 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3234

Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	80809 München - 10809162000
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Kaufpreis	599.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	110,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	26.06.2029
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2004
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Angeboten wird diese attraktive und ruhige, große 4 Zi. Wohnung zum Selbstbezug im 1.OG und 2.OG, von der Fußgängerebene aus gesehen, Modernisierungen stehen an - in einem gepflegten Mehrfamilienhaus Bj. 1972. Die zwei Ebenen der Maisonette-Wohnung sind mit einer Wendeltreppe verbunden. Die Wohnung hat gesamt ca. 108m² Wfl., und liegt in einer sehr guten "Park-Lage". Sie besteht aus 4 Zimmern, aufteilbar in: Wohn-/Schlaf-/Esszimmer, davon zwei lichtdurchflutete Zimmer mit direktem Zugang zum Westbalkon - bis zu 3 Schlafzimmer sind möglich - eine Küche, ein Bad mit Wanne, 2 Dielen, u.a. mit Einbauschrank, 2 WC´s und einem Windfang als Entreé.

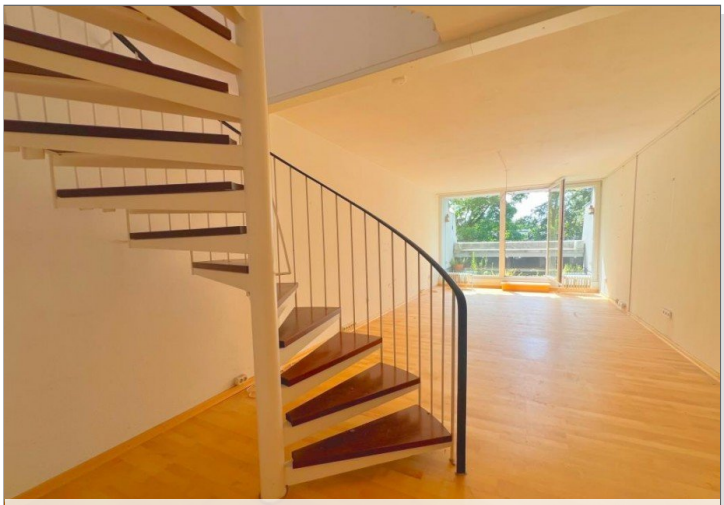
Die angebotene Wohnung ist teilweise mit Holzfenstern bzw. Kunststofffenstern 2-fachverglast, als auch mit Lichtkuppeln ausgestattet. Zur Ausstattung gehören ferner Bodenbeläge, größtenteils aus Parkett und ein neuwertiger Lift im Mehrfamilienhaus. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ein abschließbarer Einzelstellplatz in der Tiefgarage kann für: EUR 25.000,-- dazu erworben werden.

Lagebeschreibung:

80809 MÜNCHNEN - Olympiadorf mit nahen U-Bahnstationen Olympiazentrum und Oberwiesenfeld mit direkter Verbindung in die City (ca. 10 Minuten). Die örtliche Infrastruktur ist mit allen gängigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Sportmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Das Olympiadorf versprüht nach mehr als 50 Jahren immer noch den Geist von Olympia!

Objektbilder:



WZ 1 Unten

WZ 1 Oben

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

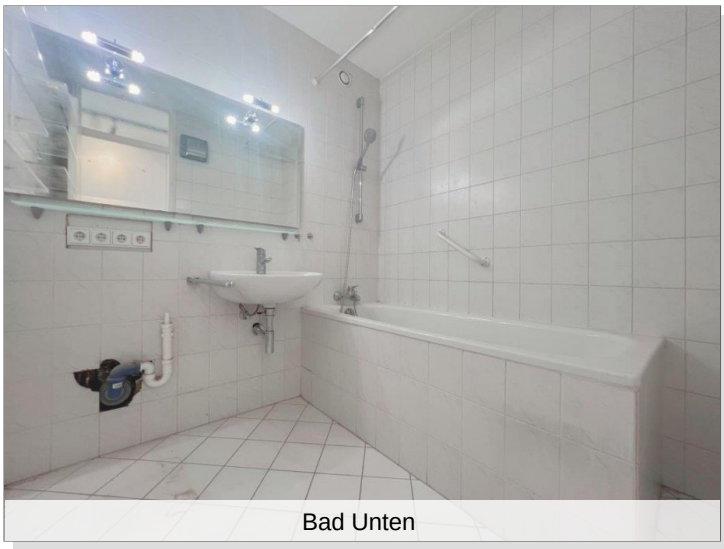
Eckdaten

> Wohnung
> München
> 4 Zimmer
> 0 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3234

Esszimmer

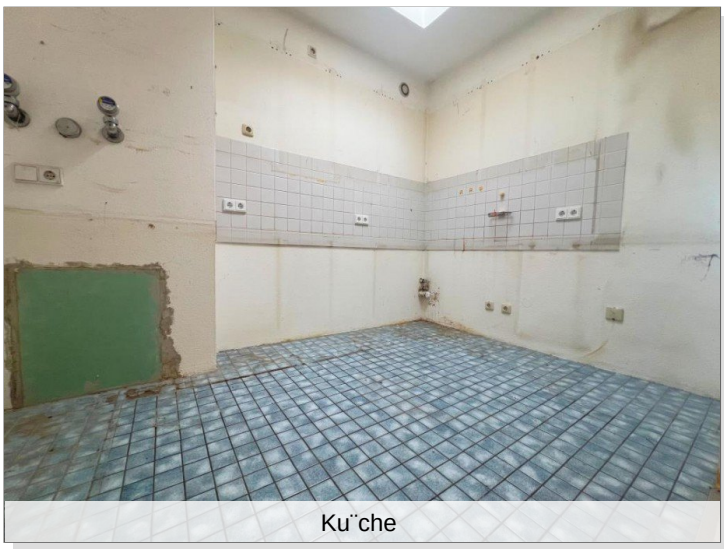
Balkon Oben

SZ Unten



Bad Unten

Balkon Ausblick Oben



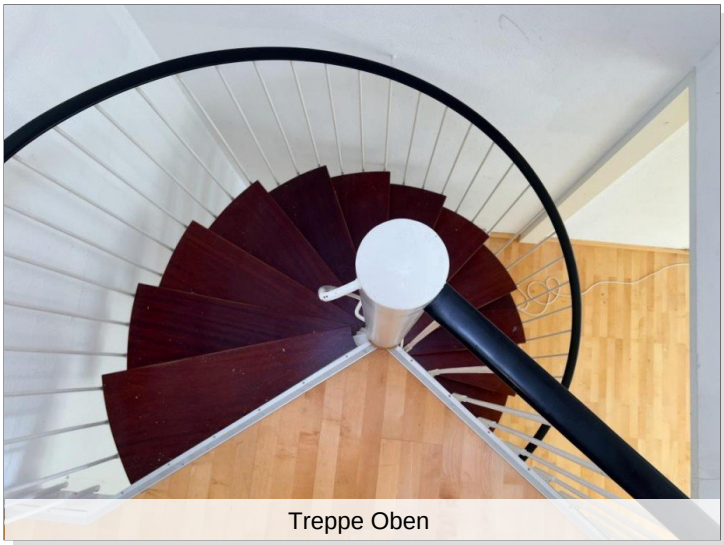
Ku¨che

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

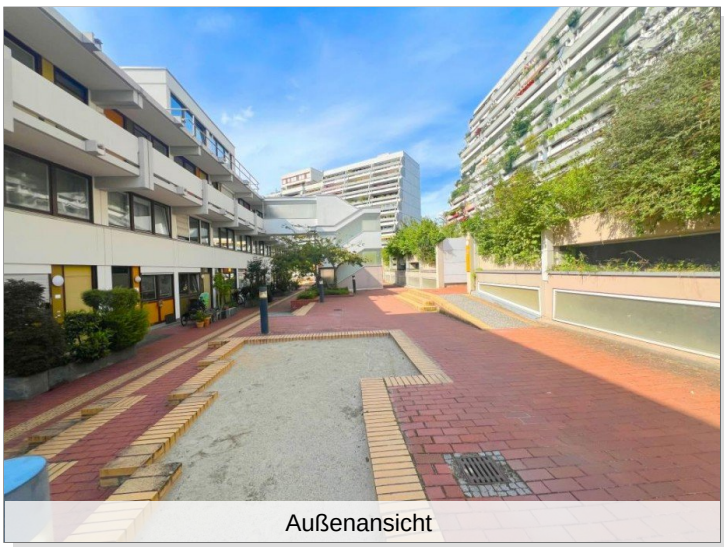
> Wohnung
> München
> 4 Zimmer
> 0 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3234



Treppe Oben

WC Unten

WC Oben



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Claudia Bader Immobilien
Hauptstraße 21 ° 82319 Starnberg
Tel.: 08151 666 555 ° Fax: 08151 79 196
info@starnbergersee-immobilien.de ° www.starnbergersee-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> München
> 4 Zimmer
> 0 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3234

Ansprechpartner:

Herr Michael Laub

Telefon: +49 8151 666-555
Mobil: +49 177 7784077
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de

Firmendaten:

Claudia BADER Immobilien
Inh. Frau Claudia Bader
Hauptstraße 21
82319 Starnberg

Tel: +49 8151 666 555
Mobil: +49 171 64 555 67
Fax: +49 8151 79 196
E-Mail: info@starnbergersee-immobilien.de
Webseite: www.starnberg-immobilien.de

Vertretungsberechtigter: Claudia Bader
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gem. § 34 c GewO erteilt durch das Landratsamt Starnberg
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 131290734
Berufskammer: IHK München

Aufsichtsbehörde laut § 34c GeWo:
Landratsamt Starnberg , Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026