

Ottobrunn

# Helle 1,5-Zimmer Wohnung mit Panorama-Alpenblick in Ottobrunn

Objektnummer: 25236031



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25236031       |
| Wohnfläche   | ca. 42 m²      |
| Zimmer       | 1.5            |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1975           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 289.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Nahwärme       | Endenergieverbrauch         | 122.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten 1,5 - Zimmer Wohnung im Herzen von Ottobrunn. Die Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines im Jahr 1975 erbauten Wohnhauses, welches mit einem Aufzug ausgestattet ist und somit einen komfortablen Zugang bietet.

Auf rund 42 Quadratmetern empfängt Sie zunächst der lichtdurchflutete Wohnbereich, der mit seiner warmen und einladenden Atmosphäre begeistert. Auf der linken Seite schließt sich die praktische Einbauküche an. Eine weitere Nische bietet einen geschickt integrierter Schlafbereich, der dem Raum zusätzliche Struktur und Wohnqualität verleiht.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon mit Bergblick, der zum Verweilen einlädt und schöne Stunden im Freien verspricht.

Ein abschließbares Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Im Untergeschoss befindet sich zudem ein gemeinschaftlicher Wasch und Trockenraum, der das Waschen und Trocknen Ihrer Wäsche bequem im Haus ermöglicht.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der ein komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Diese Wohnung vereint eine durchdachte Raumgestaltung, ein ausgesprochen helles Wohnambiente und zahlreiche praktische Details zu einer Wohnlösung, die gleichermaßen charmant wie komfortabel ist.

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Ausstattung und Details

- Wohnung im 8.OG Mitte
- Sanierung Tiefgarage 2025 - 2026
- Tiefgaragenstellplatz
- Süd Balkon mit Alpenpanorama
- Abschließbares Kellerabteil
- Wäsche- und Trockenraum im Keller
- Einbauküche inkl. Spülmaschine, Herd und Backofen
- Freistehender Kühlschrank
- Laminatböden im Wohnbereich
- Großes Fenster mit Metall - Plissees im Schlafbereich
- Großes Fenster im Wohnbereich ebenfalls mit Metall - Plissees, inkl. Zugang zum Balkon
- Badezimmer inkl. Badewanne mit Duschvorhang

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Herzen von Ottobrunn – einem lebendigen, zugleich wohltuend grünen Vorort im Münchner Südosten, der für seine hohe Lebensqualität und sein charmantes Umfeld geschätzt wird. In wenigen Gehminuten erreicht man Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Dienstleister, die den Alltag angenehm unkompliziert machen.

Mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell mit der S-Bahn-Station Ottobrunn sowie der U-Bahn in Neuperlach Süd. So gelangt man zügig ins Münchner Stadtzentrum, zu Hochschulen, Technologiestandorten und wichtigen Arbeitgebern der Region. Auch mit dem Auto bieten die Rosenheimer Landstraße und die nahe A8 eine ideale Verbindung in die Stadt und ins bayerische Alpenvorland.

Ottobrunn selbst lädt mit seinen gepflegten Grünflächen, dem weitläufigen Ortspark und dem nahegelegenen Perlacher Forst zu erholsamen Stunden im Freien ein. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Nachmittage im Grünen – hier verbindet sich urbaner Komfort mit naturnaher Lebensqualität. Für Wochenendausflüge stehen zudem die bayerischen Seen und die Alpenregion in angenehmer Distanz bereit.

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 122.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München

Tel.: +49 89 - 904 75 52 0

E-Mail: [muenchen.ost@von-poll.com](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)