

München - Moosach

Sonne, Raum und Zuhause – 3 Zimmer mit Süd-Dachterrasse in Moosach und A+ Energieeffizienz

Codice oggetto: 26036002



PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26036002	Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Superficie netta	ca. 80 m²	Appartamento	Terrazze
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	2013		
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 35000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2031	Consumo finale di energia	24.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà



Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

La proprietà

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,30% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2026

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!



www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Una prima impressione

In ruhiger Lage von München-Moosach erwartet Sie diese hochwertige Dachterrassenwohnung im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2013. Die Wohnung vereint modernes Wohnen mit einem klaren architektonischen Konzept und überzeugt durch ihre helle, offene Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus energieeffizienter Bauweise (Energieklasse A+), gehobenem Ausstattungsniveau und einer großzügigen Süd-Dachterrasse mit Blick auf ein grünes Baum-Biotop.

Die rund 80 m² Wohnfläche sind optimal aufgeteilt und bieten ein komfortables, durchdachtes Wohnkonzept. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und profitiert von großen, bodentiefen Fensterflächen, die viel Tageslicht in die Räume bringen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die ca. 15 m² große Dachterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem ruhigen Ausklang des Tages.

Ein besonderes Plus im Alltag sind die zwei vollwertigen Badezimmer, die beide über Dachflächenfenster verfügen und so für natürliches Licht sorgen. Diese Aufteilung schafft zusätzlichen Komfort und Flexibilität, insbesondere für Paare oder kleine Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzung. Der Aufzug ermöglicht einen komfortablen und barrierearmen Zugang bis zur Wohnung und rundet das moderne Gesamtbild ab.

Die Ausstattung der Wohnung ist auf einem gehobenen Niveau gehalten und verbindet Funktionalität mit einem klaren, zeitgemäßen Design. Großzügige Fensterflächen, eine ruhige Linienführung und hochwertige Materialien sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit einem hohen Maß an Wohnqualität.

Auch die Lage spricht für sich: Moosach bietet eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur. Der nahegelegene Olympiapark, verschiedene Grünflächen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Die U-Bahn-Station „Olympia-Einkaufszentrum“ (U1, U3) befindet sich nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare, die urban leben und gleichzeitig einen Rückzugsort genießen möchten.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt Mieteinnahmen oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Zuge eines Verkaufs besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen anzupassen, sodass eine Eigennutzung perspektivisch realisiert

werden kann. Dies eröffnet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern attraktive Perspektiven.

Diese Wohnung bietet eine ausgewogene Kombination aus Lage, Ausstattung und Wohnkomfort – ideal für alle, die modernes Wohnen mit langfristiger Perspektive verbinden möchten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Dettagli dei servizi

- * Gepflegtes Mehrfamilienhaus – Baujahr 2013
 - * Moderne 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung mit durchdachtem Grundriss und ca. 80 m² Wohnfläche
 - * Großzügige Süd-Dachterrasse (ca. 15,44 m²) – sonnig und privat im obersten Geschoss
 - * Oberste Etage – keine Nachbarn über der Wohnung
 - * Helles Wohnambiente durch große bodentiefe Fensterflächen und optimale Ausrichtung
 - * Elektrisch bedienbare Dachflächenfenster im Gästebad, Flur und Badezimmer
 - * Barrierearmer Zugang dank Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene
 - * Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
 - * Zwei vollwertige Badezimmer mit Dachflächenfenster – ideal für Familien oder Homeoffice-Nutzung
 - * Energieeffizienzklasse A+ – zukunftssicher und niedrige Energiekosten
 - * Grundwasser-Wärmepumpe
 - * Gehobene Ausstattung mit zeitgemäßem Wohnkomfort
 - * Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)
 - * Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
 - * Gemeinschaftlich nutzbare Fahrradabstellmöglichkeiten
 - * Die Wohnung ist derzeit vermietet. Im Zuge eines Verkaufs besteht jedoch die einfache Möglichkeit, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen zu beenden, sodass eine Eigennutzung – einfach realisierbar ist
- Solide Rücklagenlage der Eigentümergemeinschaft
- * Gesamtrücklagen: 30.685,66 €
 - * Anteilige Rücklage am Apartment: 1.871,83 €
- Diese moderne und hochwertig ausgestattete Dachterrassenwohnung vereint Energieeffizienz, Komfort und Großzügigkeit in ruhiger Lage von München-Moosach. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Helligkeit, zwei Badezimmer und eine großzügige Außenfläche legen – mit der Perspektive, ein zukunftsicheres Zuhause im obersten Geschoss zu erwerben.

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt im vielseitigen Münchner Stadtteil Moosach, der durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das nahegelegene Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) ergänzt das Angebot mit zahlreichen Fachgeschäften, Gastronomie und Dienstleistungen und macht den Alltag besonders komfortabel.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeitwert: Der Nymphenburger Schlosspark, der Allacher Forst sowie der Olympiapark sind schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung auf ideale Weise.

VERKEHRSANBINDUNG:

Die U-Bahn-Station "Olympia-Einkaufszentrum" (U1, U3) ist nur ca. 100 m entfernt und in weniger als 2 Minuten fußläufig erreichbar.

Auch der Busbahnhof am OEZ ist in wenigen Schritten erreichbar (ca. 90 m).

Die Tramhaltestelle "Wintrichring" (Linie 20) liegt ca. 1 km entfernt.

Der Mittlere Ring sowie die Autobahn A99 sind mit dem Auto schnell erreichbar und ermöglichen eine hervorragende Anbindung an das Münchner Umland.

ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 34 km, ca. 30 Autominuten

Marienplatz München: ca. 7 km, ca. 20 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Hauptbahnhof München: ca. 6 km, ca. 15 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Einkaufsmöglichkeiten & EINRICHTUNGEN:

Supermärkte wie ALDI Süd (143 m), EDEKA (230 m), Lidl (418 m) und NORMA (439 m) befinden sich in direkter Umgebung.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen befinden sich in einem Radius von ca. 140 m bis 600 m.

Ärztliche Versorgung ist durch das Medicenter am OEZ (63 m) und das Ärztezentrum am OEZ (184 m) optimal gewährleistet.

Dank der ausgezeichneten Infrastruktur, der Nähe zu Naherholungsgebieten und der hervorragenden Verkehrsanbindung bietet die Lage der Wohnung eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26036002 - 80993 München - Moosach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com