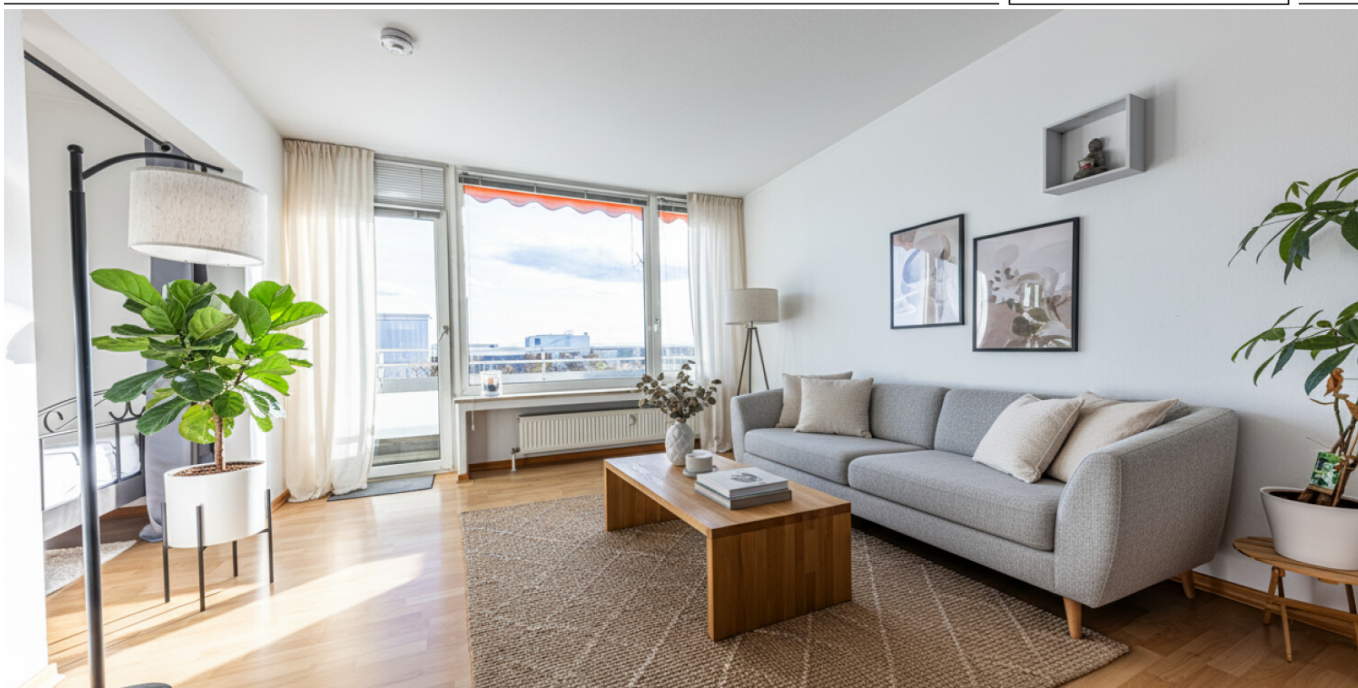


Ottobrunn

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

Número da propriedade: 25236031



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

PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 42 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1.5

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25236031                                 |
| Área                   | ca. 42 m²                                |
| Quartos                | 1.5                                      |
| Quartos                | 1                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 1975                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 289.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Dados energéticos

|                                   |                         |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central     | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Aquecimento de distrito | Consumo final de energia                                 | 122.90 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 08.04.2028              | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1975                              |

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25236031 - 85521 Ottobrunn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Walter Zangl

---

Kreillerstraße 215, 81825 München  
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0  
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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