Sparkassen
Immobilien-Service




**Objekt-Nr. 1/20/020-021/016450-103**

85764 OBERSCHLEISSHEIM

# Ihr gemütliches Zuhause im Grünen | Erdgeschosswohnung (KfW 55) mit Garten und Terrasse

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 46,6 m² | 2027 | 2 | 416.000 € |




Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **416.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **8.927,04 €** |
| Wohnfläche | **ca. 46,6 m²** |
| Zimmer | **2** |
| Verfügbar ab | **Q4 2027** |
| Haustiere erlaubt | **Ja** |
| Baujahr | **2027** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |

| | |
|---|---|
| Schlafzimmer | **1** |
| Badezimmer | **1** |
| Balkone | **1** |
| Boden | **Fliesen, Parkett** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Käuferprovision | **prov.frei** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit | **29.500 €** |
| Heizungsart | **Zentralheizung, Fußbodenheizung** |
| Energieausweis | **laut Gesetz nicht erforderlich** |

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




KI-generiert: Außenansicht

# Objektbeschreibung

Geplante Fertigstellung | 31.03.2027 – 31.12.2027

Attraktive KfW-Förderung: Das Neubauprojekt erfüllt den KfW-Effizienzhaus-55-Standard und bietet damit Zugang zu einem zinsvergünstigten KfW-Darlehen im Rahmen des entsprechenden Förderprogramms.

In Oberschleißheim entsteht ein modernes Wohnensemble, das zeitgemäße Architektur mit einer naturnahen Umgebung verbindet. Direkt an einem großzügigen Grünzug gelegen, bietet das Neubauprojekt ein attraktives Wohnkonzept für alle, die Wert auf Wohnkomfort, eine ruhige Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität legen.

Die durchdacht geplanten Eigentumswohnungen überzeugen durch helle Räume, moderne Grundrisse und vielfältige Wohnformen. Ob gemütliche Gartenwohnung, Wohnung mit Balkon oder Loggia oder exklusives Wohnen mit Dachterrasse – hier findet sich für unterschiedliche Bedürfnisse das passende Zuhause.

Dank der naturnahen Lage und der guten Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt eignet sich das Projekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Highlights des Objekts:

- Modernes Neubauprojekt mit 6 Wohngebäuden und insgesamt 148 Eigentumswohnungen
- Ruhige, naturnahe Lage direkt an einem großzügigen Grünzug
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 35 $m^2$ bis ca. 112 $m^2$ Wohnfläche

Vielfältige Wohnkonzepte:

- Gartenwohnungen mit privaten Außenbereichen
- Wohnungen mit Balkon oder Loggia
- Dachterrassenwohnungen
- Zeitlose Architektur mit klaren Linien und modernem Design
- Großzügige Fensterflächen für lichtdurchflutete Wohnräume
- Begrünte Außenanlagen mit Freiflächen und Spielmöglichkeiten

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de

- Hoher Wohnkomfort durch durchdachte Grundrisse und moderne Gestaltung
- Attraktive Kombination aus Natur, Ruhe und der Nähe zur Münchner Innenstadt
- Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Oberschleißheim überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der Nähe zur Münchner Innenstadt. Die ruhige Wohnlage bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung, während Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind. Dank der guten Verkehrsanbindung lässt sich auch die Münchner Innenstadt in weniger als 30 Minuten erreichen.

- Attraktive Wohnlage in Oberschleißheim im Landkreis München
- Ruhiges Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Anbindung an die Münchner Innenstadt
- Münchner Innenstadt in weniger als 30 Minuten erreichbar
- Gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen
- Familienfreundliches Umfeld mit Kindergärten, Kitas und Schulen
- Gute medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Sehr gute Verkehrsanbindung durch S-Bahn-Verbindungen, Busverbindungen, Autobahnanschlüsse
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer oder näherer Umgebung: Regattastrecke Oberschleißheim, Regattaparksee, Hollerner See, Schlossanlage Schleißheim
- Kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine hohe Wohnqualität durch die Kombination aus Natur, Infrastruktur und Stadtnähe

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




KI-generiert: Balkon




KI-generiert: Dachterrasse

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de




KI-generiert: Schlafzimmer




KI-generiert: Terrasse

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de




KI-generiert: Wohnen



KI-generiert: Außenansicht

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de




KI-generiert: Wohnen

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de




KI-generiert: Außenansicht

Herr Georg Zivkovic

Tel. 089 2167 596 10

Georg.Zivkovic@sis.de




1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de

# Ausstattung

— Die Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung, moderne Technik und stilvolle Details, die ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen ermöglichen. Großzügige Fensterflächen, edle Materialien und eine durchdachte technische Ausstattung schaffen ein angenehmes Wohnambiente und erfüllen hohe Ansprüche an Komfort und Qualität.

— Hochwertige und stilvolle Wohnungsausstattung mit modernen Materialien

— Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete und freundliche Räume

— Eichen-Vollholzparkett in sämtlichen Wohnräumen

— Elektrisch bedienbare Rollläden für zusätzlichen Komfort

— Video-Gegensprechanlage für mehr Sicherheit

— Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung

— Barrierearmer Zugang durch Aufzüge von der Tiefgarage bis zu allen Wohnungen

— Hochwertige Badausstattung namhafter Marken

— Armaturen von Hansa

— Designfliesen von Villeroy & Boch

— Badewannen und Duschtassen von Kaldewei

— Vorbereitung für Elektromobilität durch die Möglichkeit zur Installation von Wallboxen in der Tiefgarage

— Nachhaltiges Energiekonzept mit Fernwärmeversorgung

— Energieeffiziente Bauweise im Standard EH 55

# Sonstiges

Alle in diesem Exposé verwendeten Bilder unterliegen dem Urheberrecht und dürfen weder von Dritten verwendet noch weitergegeben werden. Das Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt, wobei die Angaben zum Objekt auf Informationen des Verkäufers beruhen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben übernehmen wir jedoch keine Haftung.

Für weiterführende Informationen oder Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, sich an unseren Experten, Herrn Georg Živković, zu wenden.

Herr Georg Zivkovic
Tel. 089 2167 596 10
Georg.Zivkovic@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Georg Zivkovic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 596 10

E-Mail: Georg.Zivkovic@sis.de

Diese Immobilie online