

# Exposé

## Wohnung in München

### 2,5-Zimmerwohnung in saniertem Altbau



Objekt-Nr. OM-177446

#### Wohnung

Vermietung: **1.980 € + NK**

81543 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1902	Mietsicherheit	5.940 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stilvolle und sehr gepflegte, lichtdurchflutete Altbauwohnung in gehobener Ausstattung mit Raumhöhe von 290 cm, hochwertigstem Fischgrät-Parkett, modernster Haustechnik und Südwestbalkon im ersten Obergeschoß in einem 2018 sehr aufwendig sanierten denkmalgeschützten Wohnhaus mit 7 Parteien in zentraler, aber sehr ruhiger Lage direkt an U-Bahnhof und nur 200 m zur Isar.

Die Wohnung besteht aus großem Wohnraum mit Einbauküche (Miele-Geräte), einem großen Wohn- oder Schlafzimmer und einem weiteren Schlafzimmer sowie Duschbad und separatem Gäste-WC.

Wohnflächen: Wohnküche 20,9 qm, Schlafzimmer 12,5 qm, Wohn- oder Schlafzimmer 29,1 qm, Bad 4,0 qm, Gäste-WC 1,4 qm, Gang 2,8 qm, Balkon 3,5 qm (=50%), Kellerabteil (3 qm), separater Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz in Waschküche im Keller, überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof

## Ausstattung

Denkmalgerecht sanierte Wohnung mit Deckenhöhe 290 cm, großer Wohnraum mit Einbauküche, ein großes Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie Duschbad und separates Gäste-WC. Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett (Fischgrät) in den Wohnräumen und Solhofer-Fliesen in den Sanitärräumen, vollständige Sanitärausstattung mit Heizkörper und Fußbodenheizung in Dusch-Bad (Glas-Duschkabine, Duschstange, Spiegel, Waschtisch mit Unterschrank und komplette WC-Garnitur), Heizkörper in Wohnräumen, Einbauküche mit Miele-Geräten, reichhaltige Elektroausstattung, Internet (M-Net Glasfaserkabel), Holz-Fenster in fenstergrau (RAL 7014) und Türen sowie Holz-Fensterbretter weiß in historischer Ausführung, alle Vorhangschienen (zweiläufig) in Metall-weiß schon montiert, Schließanlage für gesamtes Haus: Jeweils ein Schlüssel für Wohnungstür, Haustüren, Kellerabteil und Briefkasten

Zum Gebäude: Das im Jahr 1880 erbaute und im Jahr 1902 zu seiner jetzigen Form erweiterte denkmalgeschützte Gebäude hat ein hölzernes Treppenhaus aus dem Jahr 1880, dessen Belastungsfähigkeit beschränkt ist, weshalb sehr schwere Möbelstücke, wie z. B. Klaviere, aus Sicherheitsgründen nicht darüber transportiert werden können. Auch die Holzdecken des Gebäudes sind trotz der Gebäudesanierung im Jahr 2018 noch teilweise im Originalzustand und deshalb nicht unbegrenzt belastbar (siehe Foto des Treppenhauses)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung und sehr ruhige Lage der lichtdurchfluteten Wohnung im 1. OG mit Süd-West-Balkon mit Besonnung das ganze Jahr über.

Haustierhaltung ist nicht möglich.

Es handelt sich um einen denkmalgeschützten, kernsanierten Altbau ohne Aufzug.

Klavier kann aus statischen Gründen nicht in der Wohnung aufgestellt werden.

Waschmaschinennutzung nur in Waschküche im Keller, aber nicht in der Wohnung möglich.

Staffelmiete: Erhöhung nach 2 und 4 Jahren um je € 150,-

## Lage

Zentrale und doch sehr ruhige Lage in Untergiesing / Au in der Nähe von Edlingerplatz und damit ca. 50 m von U-Bahn-Haltestelle und 200 m bis zur Isar. Innerstädtische und doch sehr ruhige Lage mit ganzjährig sonnigem Balkon zum Innenhof nach Südwesten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Duschbad

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnraum mit Küche



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gang

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Historisches Treppenhaus



Historisches Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss