

# Exposé

## Wohnung in München

### Zentrale möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Innenhof



Objekt-Nr. OM-198948

#### Wohnung

Vermietung: **2.090 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Dominik

Paul-Heyse-Str 31a  
80336 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Stellplätze	1
Etagen	6	Heizung	Fußbodenheizung
Zimmer	2,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	53,00 m²	Mietdauer max.	36
Energieträger	Fernwärme	Frei ab	05.03.2026
Summe Nebenkosten	430 €	Frei bis	31.03.2029
Mietsicherheit	4.500 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.090 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	1.660 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	2
Etage	2. OG	Haustiere	Nicht erlaubt
Garagen	1		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die komplette Wohnung ist sehr gepflegt und geschmackvoll eingerichtet. Sie wird mit Komplettausstattung inkl. Geschirr, Kochutensilien, Handtücher, Bettwäsche, Bügeleisen etc. vermietet. Sie können daher direkt mit Ihrem Koffer einziehen.

Der Wohn-Essbereich ist geräumig und offen gestaltet. Er ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche, einem modernen Essbereich und einem großen Sofa eingerichtet. Die nach Osten großzügige Verglasung und die Lage im 2. Stock sorgen für viel Helligkeit und eine großzügige Atmosphäre. Der Balkon kann direkt vom Wohnbereich betreten werden und ist nach Osten zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und rundet das Angebot perfekt ab.

Die 2-Zimmer-Wohnung eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar ohne Kinder.

Optional besteht die Möglichkeit einen Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage für 120,-€ anzumieten.

(Duplexstellplatz-Oben, max. Fahrzeughöhe 1,50 m)

## Ausstattung

Wohnzimmer:

- L-förmige Sitzgruppe mit Wohnzimmertisch
- TV-Sideboard mit Flachbildfernseher, Kabel-TV

Essbereich:

- ausziehbarer Vollholz-Esstisch mit 4 Stühlen

offene Küche:

- hochwertige sehr gut ausgestattete Küche mit
- Kunststeinarbeitsplatte
- Cerankochfeld
- Dunstabzug
- Elektr. Backofen
- Kühlschrank mit Kühl-/Gefrierkombination
- Spülmaschine
- Espressomaschine
- Wasserkocher
- Toaster
- Geschirr und Kochutensilien etc.

Schlafzimmer:

- Doppelbett mit ca. 180 x 200 cm
- großer Schwebetürenschränk
- Schreibtisch elektrisch höhenverstellbar

Bad:

- Badewanne
- Waschbecken mit Spiegelschrank und WC
- Waschtrockner

Balkon:

- Rattan-Balkontisch mit 2 Balkonstühlen

Abstellraum:

- großzügiger Stauraum mit Holzregalen
- Bügelbrett, Bügeleisen und Staubsauger

Tiefgaragenstellplatz

- Optional Duplexstellplatz-Oben

max. Fahrzeughöhe 1,50 m

Ausstattung:

- inkl. Bettwäsche, Handtücher und Geschirr

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besonderheiten:

- Videosprechanlage
- gesamte Wohnung mit Fußbodenheizung
- hochwertige vollständig ausgestattete offene Küche zum Wohnraum
- geölter Eichen-Parkettfußboden im offenen Wohn- und Schlafbereich
- Fliesen im Eingangsbereich, Bad und Abstellraum
- Balkon zum ruhigen Hinterhof mit Holzbelag
- großer Abstellraum in der Wohnung
- Waschtrockner im Bad
- optionaler Duplexstellplatz (oben)

Info und Erläuterung des Mietpreises:

In der Nebenkostenpauschale sind Heizung, Wasser etc. enthalten.

Strom ist bis max. 80,-€ inkludiert.

Internet ist vom Mieter selbständig zu beauftragen und zu bezahlen.

Rundfunkbeitrag für die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten. Der monatliche Rundfunkbeitrag ist vom Mieter direkt an ARD ZDF Deutschlandradio, Beitragsservice zu bezahlen und beträgt derzeit 18,36 €/Monat.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Ludwigsvorstadt, zentral gelegen zwischen der Altstadt und der Theresienwiese. Die U-Bahnstation Theresienwiese befindet sich nur ca. 300 m vor der Haustüre und der Hauptbahnhof ca. 700 m entfernt. Fast direkt vor der Haustüre befindet sich eine Bushaltestelle. Mit dieser Buslinie gelangen Sie bequem zum Hauptbahnhof.

Der Karlsplatz/Stachus sind ca. 1,0 km und der Marienplatz 1,5 km entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,22 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Essen

# Exposé - Galerie



Essen



Kochen



# Exposé - Galerie



Kochen



Kochen-Essen

# Exposé - Galerie



Essen



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon zum Innenhof



Wohnen aufgefrischt

# Exposé - Galerie



Essen-Wohnen aufgefrischt



Essen-Kochen aufgefrischt



# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Arbeiten



# Exposé - Galerie



Abstellraum

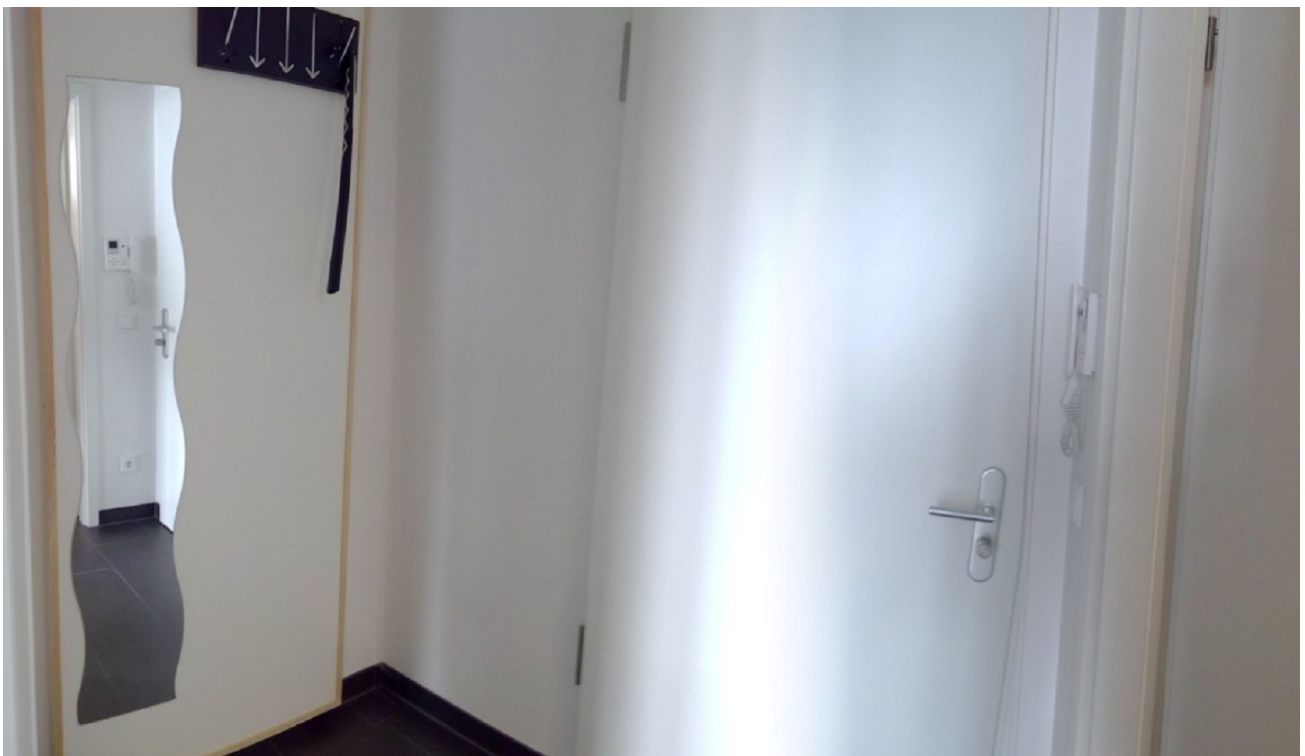


Bad

# Exposé - Galerie



Bad-Waschtrockner



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

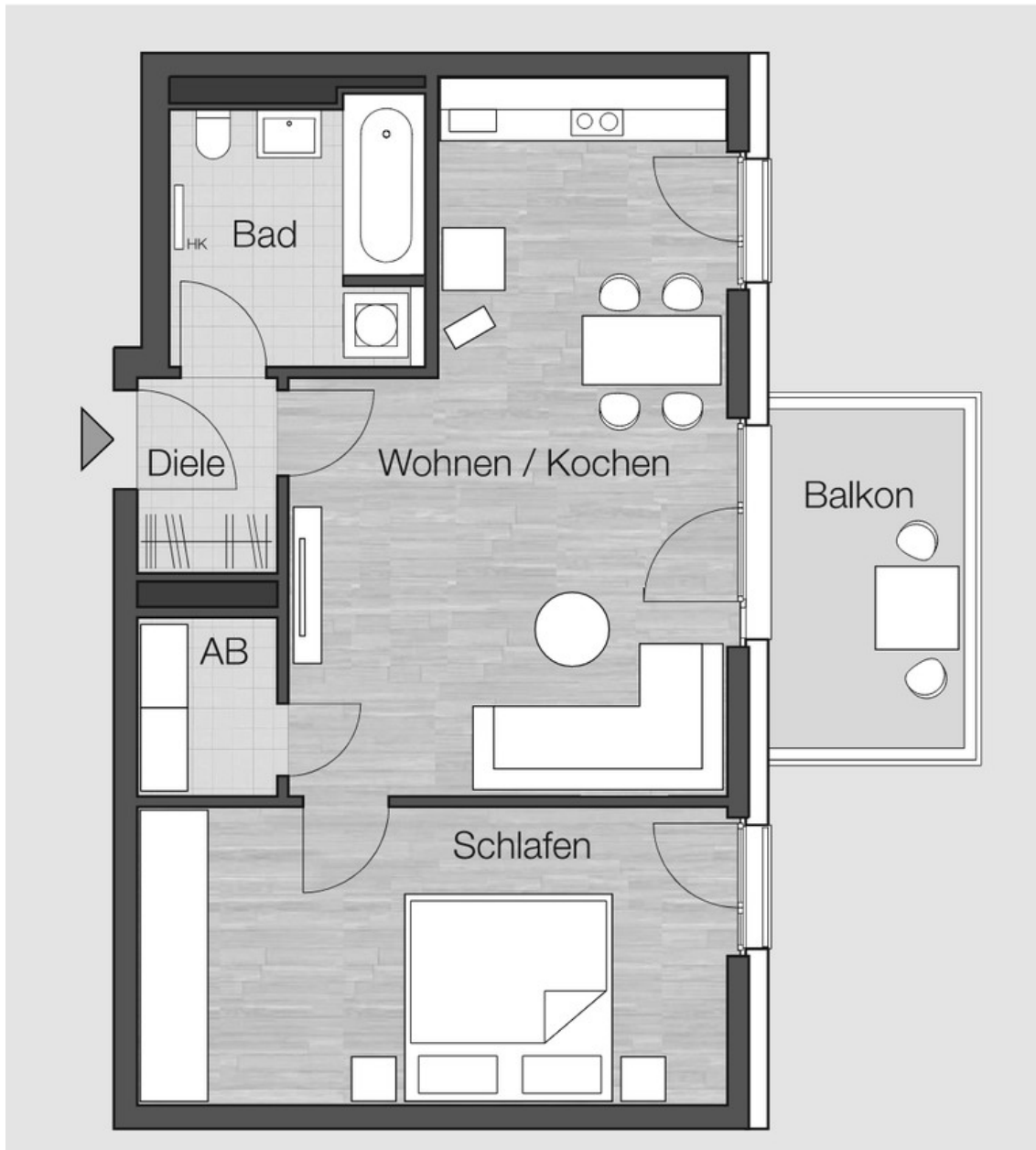


Innenhof



Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2-Zimmer Wohnung

# Exposé - Grundrisse

