

# Exposé

## Wohnung in München

**Eine schöne 1-Zi.-Wohnung mit toller Aussicht in der Nähe der U-Bahn von Privat**



Objekt-Nr. OM-204663

### Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alex Rut

Neubeuernerstraße 10  
80686 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	ab Datum
Etagen	12	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	1,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	36,75 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.850 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 1-Zimmer Wohnung liegt im 9. Stock einer sehr gut durchdachten, modernen und repräsentativen Wohnanlage aus dem Jahr 1968.

Die renommierte Baufirma Georg Eichbauer hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Busso von Busse eine großzügige Planung umgesetzt, die geprägt ist von großen Gartenräumen mit Spielplätzen, aber auch viel Platz in Eingangshalle, Fluren und Nebenräumen bietet - nicht zu vergleichen mit heutigen Neubauten.

Gebaut in Stahl-Beton-Massivbauweise mit großen Loggien sowie Dachterrassen wurde hier viel Wert auf hochwertiges und praktisches Wohnen gelegt.

Erfolgte Sanierungen, u.a.:

- 2023/ 2024 Fassadensanierung und Balkonsanierung
- regelmässige Fensterwartungen (Gemeinschaftseigentum)
- 2021 Aufzugssanierung
- 2023 Teilerneuerung Wasserleitungen

Diese sehr schön geschnittene helle Wohnung wurde komplett neu modernisiert und folgenderweise ausgestattet:

- Hochwertiges Parkettboden
- Große, überdachte Westloggia- genießen Sie herrliche Sonnenuntergänge
- Phantastischer Bergblick
- Praktische Einbauküche mit Neue Elektrogeräten
- Angenehme Fußbodenheizung im Bad
- Praktischer, separater Abstellraum
- Großzügige Holzfenster mit Aluverkleidung außen
- Optisch ansprechende Stahlzargen mit schönen Glas- oder Holztüren
- Ansprechende Heizkörperabdeckung mit Jura Marmor
- Kabelanschluß
- Sprechanlage

Das Haus bietet großzügige Rahmenbedingungen für ein angenehmes und nachhaltiges Wohnen

- Sehr repräsentative Eingangshalle
- 2 Aufzüge für 5 und 8 Personen, saniert 2016
- Müllabwurfschacht und eigene, separierte Installationsschächte
- Hausmeisterwohnung, Waschküche und Trockenräume, Bügelraum, Müllsammelraum im EG
- Besucherstellplätze auf dem Gelände
- Kellerabteil

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Juni 2023 komplett modernisiert und u.a. mit einem sehr hochwertigem Parkettboden ausgestattet:

- Sehr schön geschnittene, helle Wohnung
- Große, überdachte Westloggia- genießen Sie herrliche Sonnenuntergänge
- Phantastischer Bergblick
- Praktische Einbauküche mit Elektrogeräten
- Angenehme Fußbodenheizung im Bad
- Praktischer, separater Abstellraum
- Großzügige Holzfenster mit Aluverkleidung außen
- Optisch ansprechende Stahlzargen mit schönen Glas- oder Holztüren
- Ansprechende Heizkörperabdeckung mit Jura Marmor
- Kabelanschluß
- Sprechanlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Wenn Sie an einer Besichtigung der Wohnung interessiert sind, teilen Sie uns dies bitte per E-Mail an die in den Kontaktdaten angegebene Adresse mit.

Machen Sie auch kurze Angaben zu Ihrer Person.

1. Anzahl der Personen, die in der Wohnung wohnen werden;
2. Angaben zu Ihrem Nettoeinkommen in den letzten drei Monaten;
3. Rechtlicher Status Ihres Aufenthalts in Deutschland;
4. ob Sie Haustiere haben.

Es ist nicht zwingend erforderlich, in diesem Stadium Kopien Ihrer Dokumente vorzulegen.

Wir werden diese Informationen prüfen und einen Termin für die Besichtigung der Wohnung vereinbaren.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in

Untersendling.

Die Wohnung hat einen unverbaubaren Weit-  
und Bergblick.

Grund- und Realschule, Kindertagesstätten und Einkaufsangebote  
befinden sich in direkter Fußnähe.

Eine Apotheke und Ärzte sind auf dem Gelände zu finden.

Mit der Tram 18, die sich nur cva. 2 Minuten vom Gebäude entfernt  
befindet, erreichen Sie die Innenstadt München in ca. 20 Minuten. Die U-  
Bahn Friedenheimer Straße liegt in der Nähe

Mit dem Auto sind Sie schnell auf der A96 oder dem Mittleren Ring.

In Fußnähe liegt der beliebte Westpark und lädt zum Verweilen und  
Spaziergehen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

