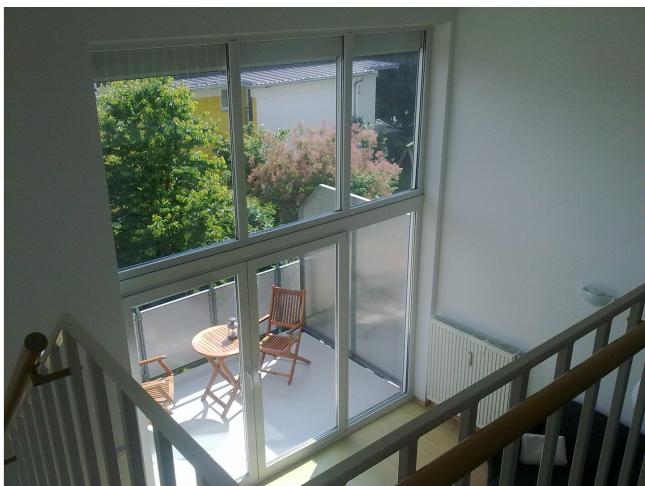


# Exposé

## Maisonette in München

### Möbliert: 2-Zimmer Wohnung mit Galerie + Südbalkon in M-Untermenzing



Objekt-Nr. OM-207728

#### Maisonette

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schmitz

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Mietsicherheit	3.450 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	2. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sonnendurchflutete 2-Zimmer-Galerie-Wohnung im 2. OG (Dachgeschoss) im Münchner Westen (Stadtteil: Unterhaching) gelegen. Diese Wohnung mit 41 qm überzeugt durch ihre Helligkeit: hierzu tragen die 4 Meter hohe Galerie sowie die große Fensterfront im Wohnzimmer bei. Durch den besonderen Baustil des Hauses hat das Gebäudedach eine freitragende Kuppelform ohne störende Träger und Stützen. Hierdurch kommt das Galeriezimmer mit seiner knapp 10 m<sup>2</sup> Glasfläche sehr großzügig zur Geltung. Direkt vor dem Wohnzimmer befindet sich ein über 6 m<sup>2</sup> großer Südbalkon mit Blick über die Dächer der Umgebung. Auf der Galerie befindet sich ein zweites, offenes Zimmer, das als Schlafzimmer eingerichtet ist.

## Ausstattung

Diese modern möblierte Wohnung ist mit schönen Möbeln und praktischem Hausrat des täglichen Bedarfs komplett eingerichtet: nur noch ankommen und einziehen!

Die Böden sind im Wohn- und Schlafbereich mit Laminat bzw. Teppich, in Bad und Küche mit weißen Fliesen ausgestattet. Die praktische Küche ist voll ausgestattet mit Backofen, Mikrowelle und 2-Platten-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine Waschmaschine. Im Esszimmer steht ein Designertisch und ein ausziehbares Marken-Sofa. Im Schlafzimmer erwartet Sie ein 140 cm Bett und ein Schwebetürenkleiderschrank. Der Flur bietet Platz für einen Schuhschrank. Zusätzlich gibt es eine große Abstellkammer gegenüber der Wohnung (auch als begehbarer Kleiderschrank oder Garderobe nutzbar), da kein eigenes Kellerabteil vorhanden ist.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Diese Wohnung wird nur voll möbliert angeboten. Aufgrund der Größe und des Grundrisses ist sie NUR FÜR EINE EINZELPERSON geeignet. Andere Anfragen werden nicht beantwortet. Eine Jahresabrechnung über die Nebenkosten erfolgt nachträglich verbrauchsabhängig. Strom, Telekommunikation, GEZ und Versicherungen sind separat abschließen. Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate. Haustiere sind nicht erlaubt.

## Lage

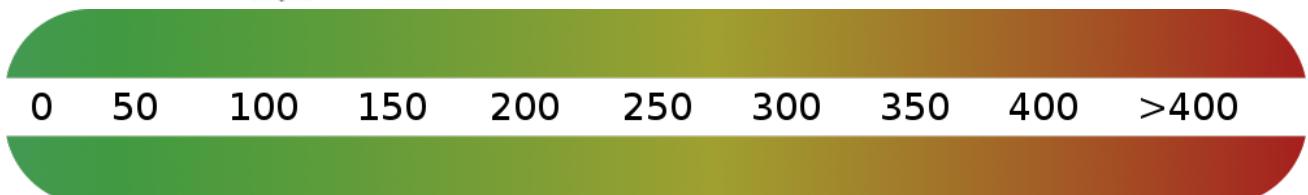
München, Stadtteil Unterhaching, zur S-Bahnstation "Unterhaching" (S 2, in 13 Min. bis zum Hbf, in 7 Min. zum Marienplatz) beträgt der Fußweg ca. 5 Min. Die Buslinie 162 fährt in ca. 300 m Entfernung (auf einer Seitenstraße, kein Busverkehr vor dem Haus) in 20 Min. nach Pasing oder Seitenstraße, kein Busverkehr vor dem Haus) in 20 Min. nach Pasing oder in 15 Min. in die Gegenrichtung zum Bahnhof Moosach (S 1 zum Airport, U3 Richtung Schwabing/ Innenstadt, Regionalverkehr). In der unmittelbaren Umgebung gibt es Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Restaurants. Zur Autobahnauffahrt Ludwigsfeld (A 99) beträgt die Fahrzeit ca. 8 Min., ebenso bis zum Autobahnbeginn der A8 in Oberhaching.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick von der Galerie

# Exposé - Galerie



Blick vom Flur in das WZ



Ess- & Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Ess-& Wohnbereich

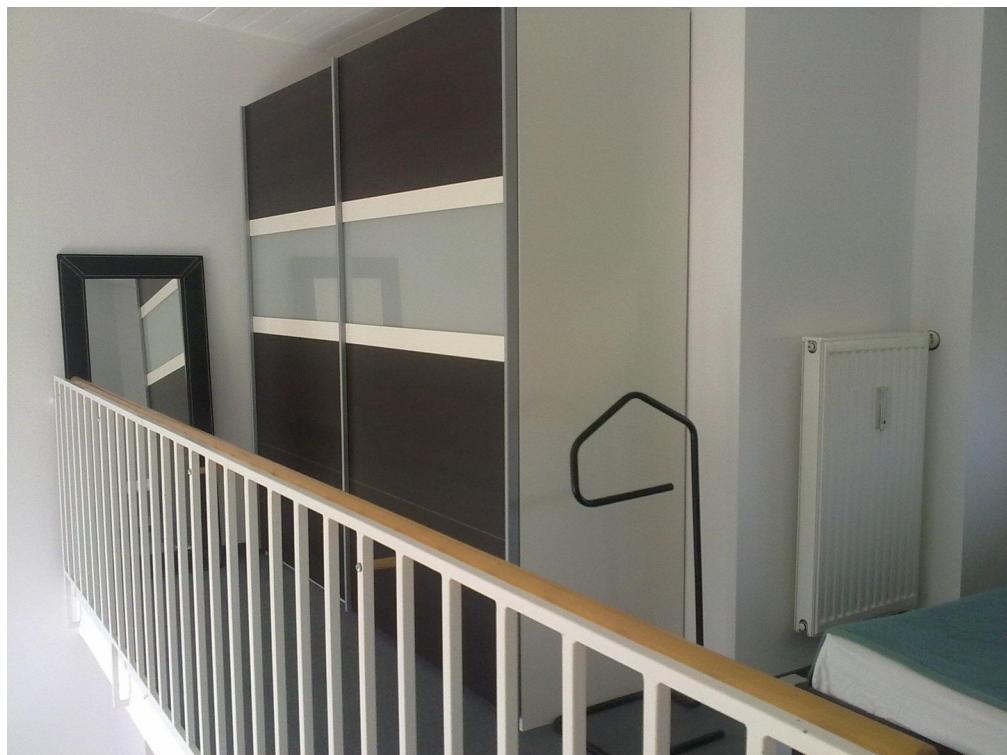


Einbauküche

# Exposé - Galerie



Treppe zur Galerie



Galerie: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Blick zum Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Außenansicht hinten

# Exposé - Galerie



Außenansicht vorne

# Exposé - Grundrisse

