

# Exposé

## Appartement in München möbliertes Loft-Appartement



Objekt-Nr. OM-261540

### Appartement

Vermietung: **1.449 € pro Monat**

Am Neudeck 12  
81541 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Heizung	Fußbodenheizung
Etagen	4	Mietdauer min.	6
Zimmer	1,00	Mietdauer max.	9
Wohnfläche	29,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.02.2026
Energieträger	Fernwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.898 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.449 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	1
Etage	3. OG	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen und München an einer seiner schönsten Stellen genießen.

Das wunderbar helle Appartement mit Balkon zum schön gestalteten Innenhof liegt im 3. Stock dieses einmaligen und liebevoll restaurierten denkmalgeschützten Ensembles mitten in der Au.

Es ist hochwertig und vollständig möbliert incl. Küchenzeile. Ausreichend Stauraum bietet der 2,80 m hohe Flur mit seinen Hochschränken. Hier müssen Sie auf nichts verzichten. Ein Klappbett sorgt für großzügigen Schlafkomfort und ist im Handumdrehen in einen Wohnraum oder in Ihr Homeoffice verwandelt, ganz nach Ihren Bedürfnissen. Sollten Sie mal Platz brauchen, z.B. für Joga oder Workouts, klappen Sie auch den Esstisch einfach herunter und wandeln Sie Ihr Apartment in einen Fitnessraum. Selbst wenn mal Gäste kommen, können Sie den faltbaren Esstisch für bis zu 4 Personen ausklappen.

Die Gartenanlage mit Sitzgelegenheit ist für alle Bewohner des Hauses nutzbar.

3 Aufzüge sorgen für einen bequemen Zugang zu Ihrem Appartement. Zu diesem gehört auch ein Kellerabteil. Im Waschmaschinenraum stehen Ihnen Münz-Waschmaschinen und - Wäschetrockner zur Verfügung. Ein Fahrradraum im Keller

und Fahrrad-Außenstellplätze komplettieren dieses Angebot.

## Ausstattung

- \* Großzügliches Badezimmer mit Rainshower-Dusche und Handtuchwärmer
- \* Balkon zum Innenhof
- \* Aufzug
- \* ISDN, WLAN-Anschluss incl. Fernsehgerät
- \* Echtholz-Parkett
- \* Fußbodenheizung
- \* Küche mit Spülmaschine
- \* Klappbett mit Sofa
- \* Schreibtisch
- \* Klappbarer Esstisch für bis zu 4 Personen
- \* Raumhöhe 2,80 m
- \* Panoramafenster mit Sicht- und Lichtschutz-Rollo
- \* Eigenes trockenes Kellerabteil
- \* Münz-Waschmaschinen/Trockner im Haus
- \* Fahrradkeller

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Auf Wunsch ist es möglich auch Bettwäsche, Handtücher und Küchengeschirr gegen einen Monatspauschale bereitzustellen.

## **Lage**

MARIAHILFPLATZ, ISAR, DEUTSCHES MUSEUM

Leben in der Au – einem der beliebtesten Viertel Münchens

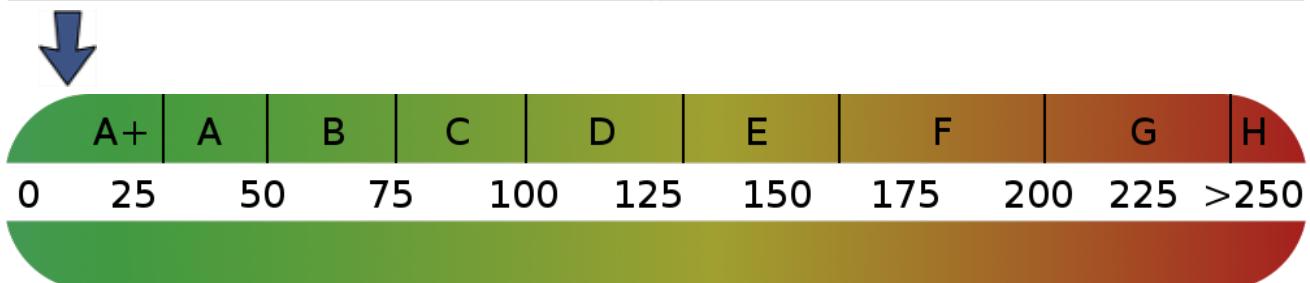
Die Au ist nah am Zentrum Münchens und dennoch wohnt ihr ein gemütlicher Charakter inne, den man eigentlich mitten in einer Großstadt nicht erwarten würde. Hier erleben Sie am sanft dahinfließendem Auer Mühlbach noch das typisch Münchner Flair. Fußläufig erreichen Sie hier alles was man zum Leben und Wohlfühlen braucht auch U-Bahn, Tram & Bus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

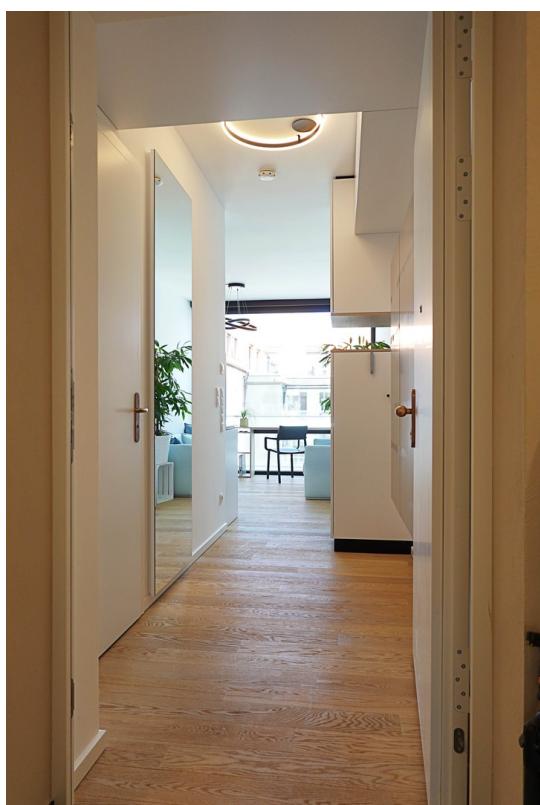


Isarauen

# Exposé - Galerie



Loft-Arbeitsplatz



Helles Loftappartement

# Exposé - Galerie



Loft Flur



Bad1

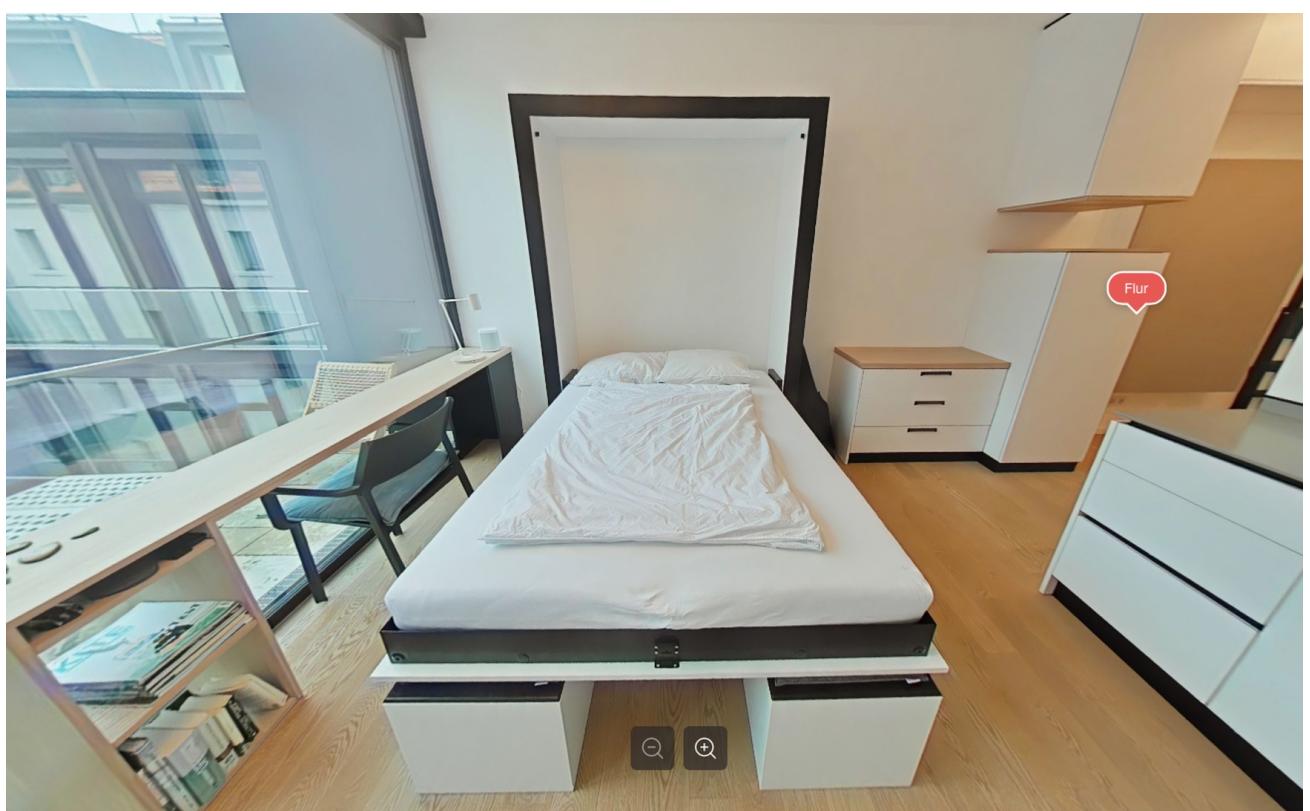
# Exposé - Galerie



große Rainshower Dusche



Sofa & Bett



Loft Schlafen

# Exposé - Galerie

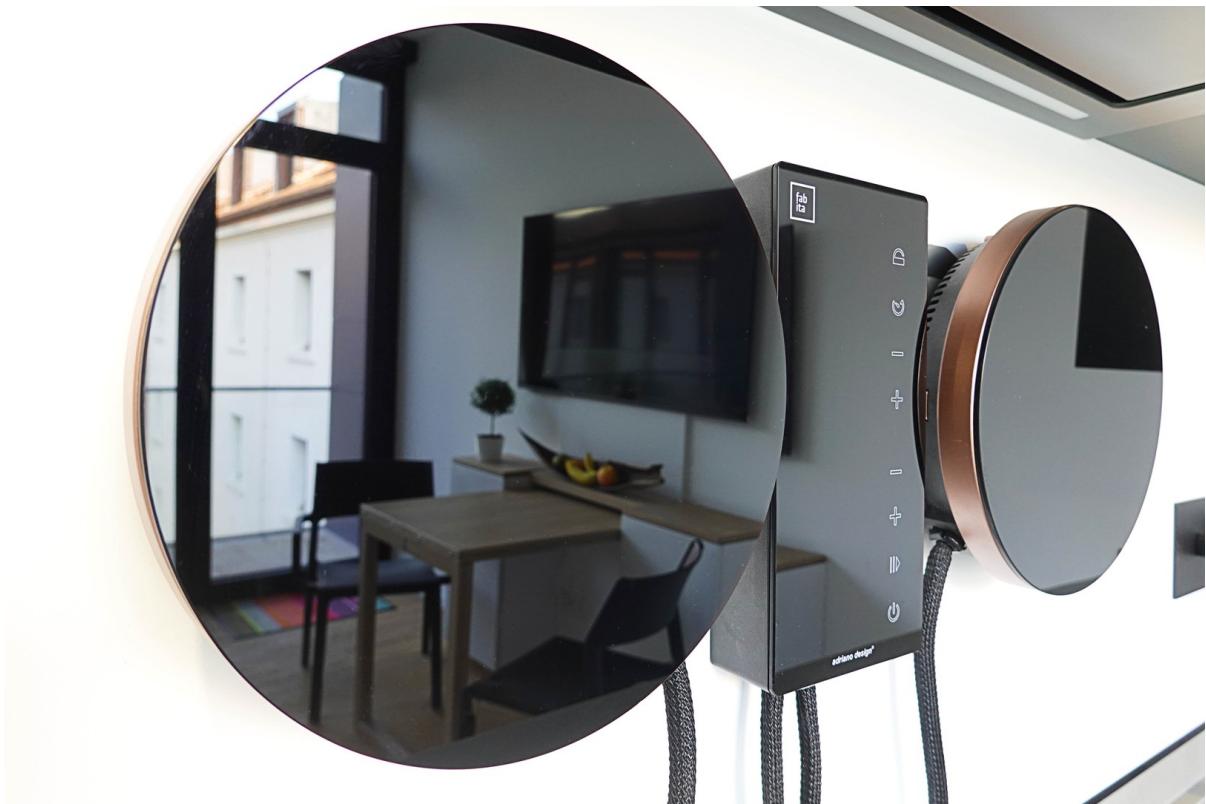


Loft Sitzmöglichkeiten



Loft-Küche

# Exposé - Galerie



Induktions-Kochplatten



Balkon zum Innenhof

# Exposé - Galerie



Loft TV



Loft Essen



Esstisch für 4 Personen

# Exposé - Galerie



Süd-West-Ansicht



Innenhof



Aufzug

# Exposé - Galerie



historisches Treppenhaus



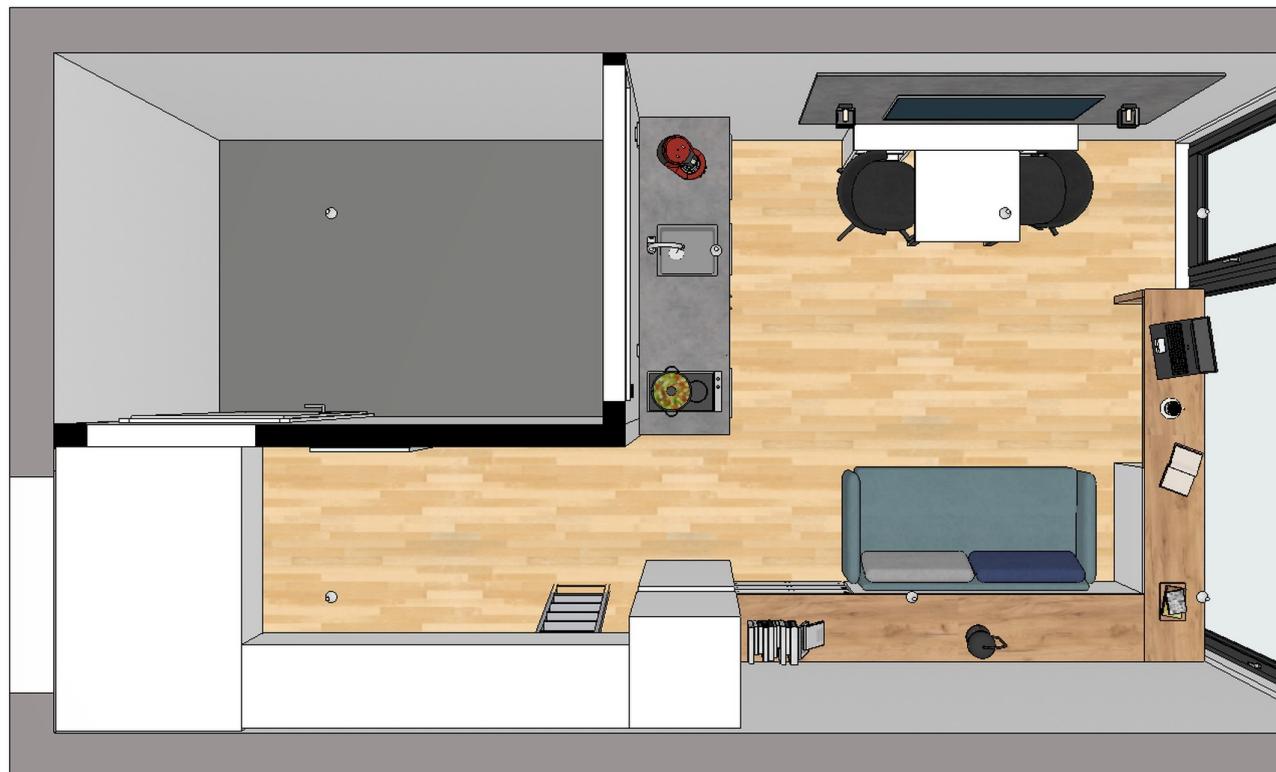
Hausflur

# Exposé - Galerie



Auer Mühlbach Abendstimmung

# Exposé - Grundrisse



Draufsicht Möblierung

# **Exposé - Anhänge**

1. Ansicht & Grundriss Keller/TG
2. Energieausweis

# Modernes Leben.

In einem Denkmal.



**LEGAT**  
LIVING

H A U  
S —  
M Ü H  
L B A  
C H



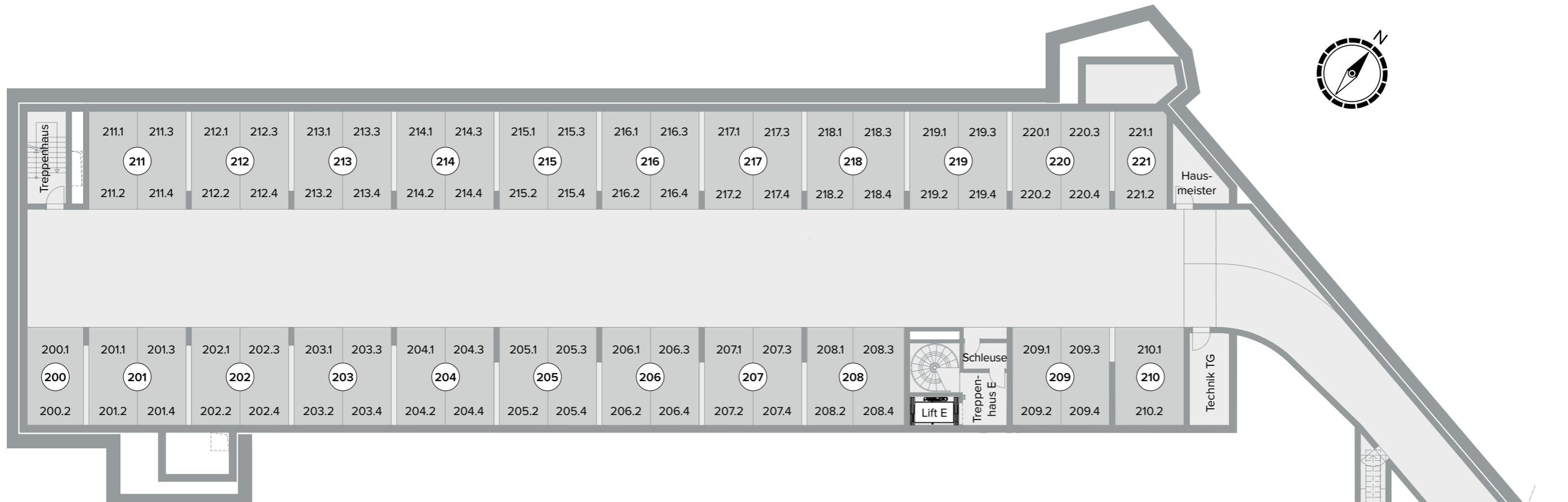
PG HAUS MÜHLBACH MBH

Feringstraße 12 b · 85774 Unterföhring · T +49 89 25 54 6666  
info@legat-living.de · www.legat-living.de

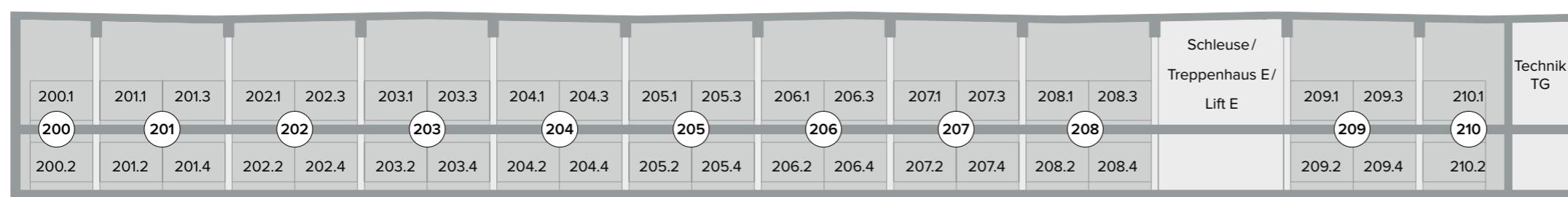
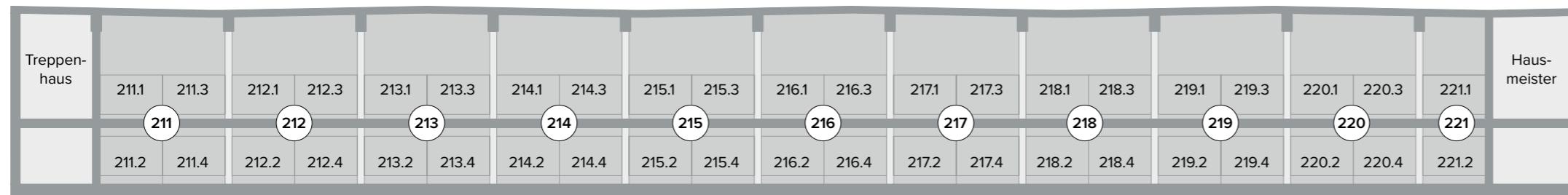
DENKMAL  
für Wohnkultur

# Untergeschoss | Tiefgarage

EBENE 1 | STELLPLÄTZE



Ebene 1 | Schnitt:



max. Fahrzeughöhe (obere Ebene)	210 cm
max. Fahrzeughöhe (untere Ebene)	205 cm
max. Fahrzeuglänge	500 cm
max. Plattformbelastung	2.600 kg
Stellplatzbreite Nr. 210	350 cm
Stellplatzbreite (außer Nr. 210)	250 cm

## Angaben vorbehalt

Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Im Rahmen der Genehmigungs-, Ausführungs- und Detailplanung können Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Planstand: Oktober 2017

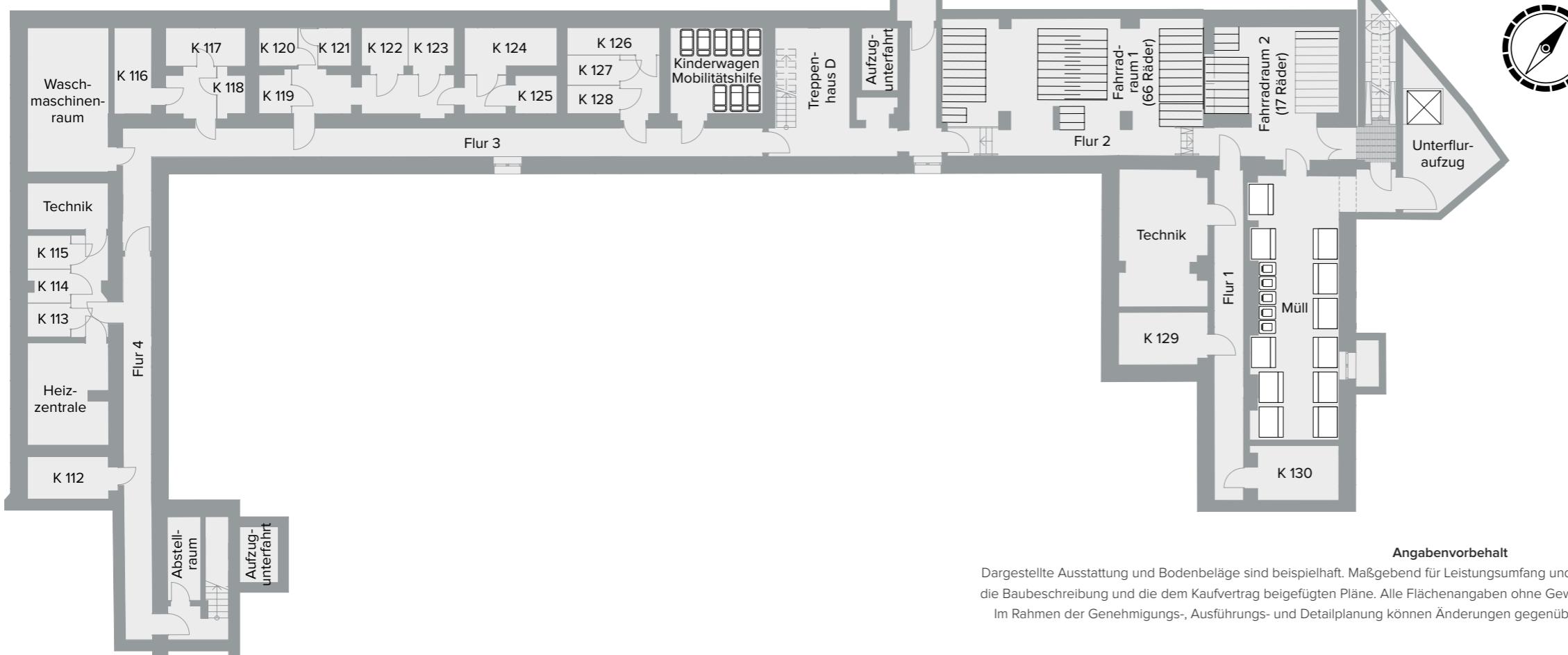
# Untergeschosse | Keller

KELLER I GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Tiefgarage, Ebene 2 | Kellerabteile



UG 1, Haupthaus



## Angaben vorbehalt

Dargestellte Ausstattung und Bodenbeläge sind beispielhaft. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

Im Rahmen der Genehmigungs-, Ausführungs- und Detailplanung können Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Planstand: Oktober 2017

Untergeschosse | Keller

Keller I Gemeinschaftsflächen

## Bewertung des Gebäudes entsprechend den EnEV-Anforderungen

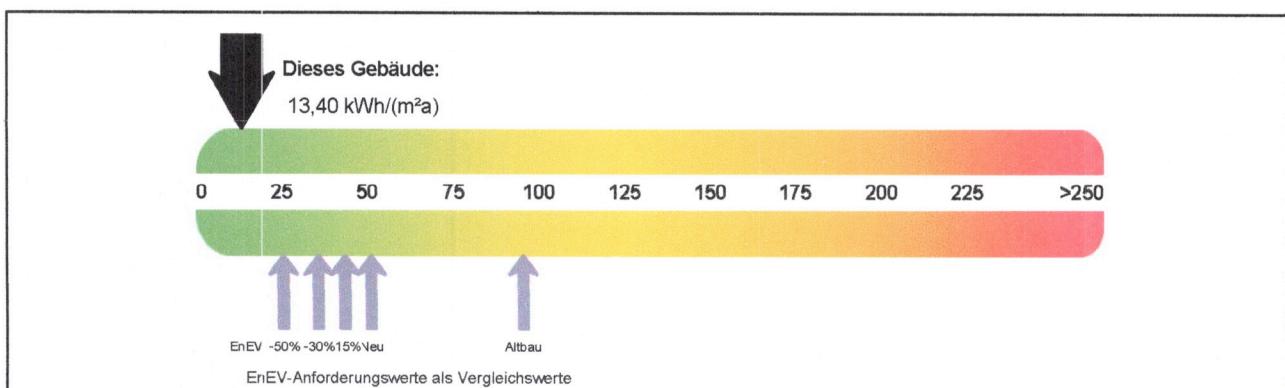
Die Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt aufgrund des jährlichen Primärenergiebedarfs pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche sowie des spezifischen Transmissionswärmekoeffizienten.

Der Höchstwert für den Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten bezogen auf die Gebäudenutzfläche ergibt sich aus dem Jahres-Primärenergiebedarf eines Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche, Ausrichtung und Nutzung, das hinsichtlich seiner Ausführung bestimmten Anforderungen entspricht, multipliziert mit dem Faktor 0,75. Die Anforderungen sind in der Energieeinsparverordnung - EnEV 2014 - Anlage 1 Tabelle 1 aufgelistet.

Der Primärenergiebedarf umfasst Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und ggf. Kühlung.

Der Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmekoeffizienten für Neubauten ergibt sich aus dem spezifischen Transmissionswärmekoeffizienten des Referenzgebäudes (s.o.). Zusätzlich ist der Höchstwert entsprechend EnEV 2014 Anlage 1 Tabelle 2 einzuhalten.

Der Höchstwert für den Jahres-Primärenergiebedarf bezogen auf die Gebäudenutzfläche für modernisierte Altbauten darf den Höchstwert für das Referenzgebäude und der spezifische Transmissionswärmeverlust darf den Höchstwert aus EnEV 2014 Anlage 1 Tabelle 2 um maximal 40 % übersteigen.



	Ist-Wert	mod. Altbau	EnEV-Neubau	EnEV - 15%	EnEV - 30%	EnEV - 50%
Jahres-Primärenergiebedarf $q_p$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	13,40	95,53	51,18	43,50	35,82	25,59
Transmissionswärmeverlust $H_T$ [W/(m <sup>2</sup> K)]	0,610	0,700	0,478	0,406	0,334	0,239

Gebäudeart:

Wohngebäude

Gebäudetyp:

Bestandsgebäude

Energiebezugsfläche

$A_{EBF}$ :

9558 m<sup>2</sup>

Hüllfläche

$A$ :

10442 m<sup>2</sup>

Volumen

$V_e$ :

29868 m<sup>3</sup>