

Exposé

Appartment in München möbliertes Loft-Appartment



Objekt-Nr. OM-261540

Appartment

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 m²	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, könne 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

- * Großzügiges 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

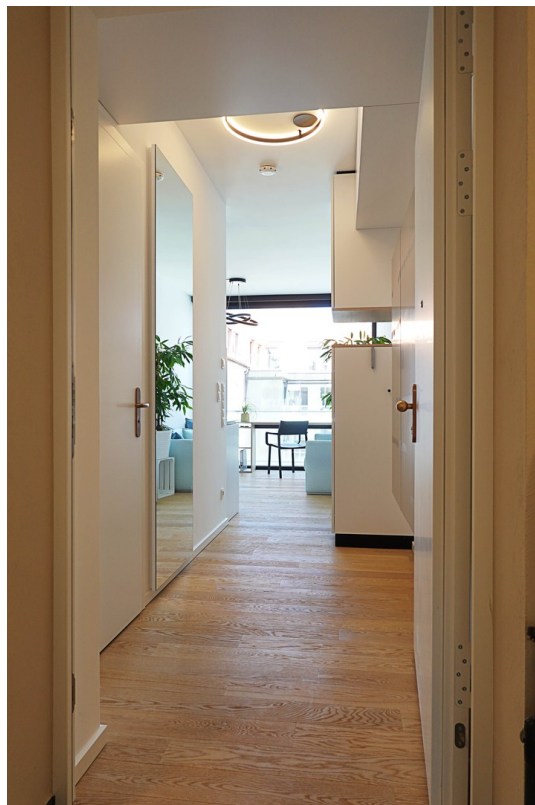


Isarauen

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

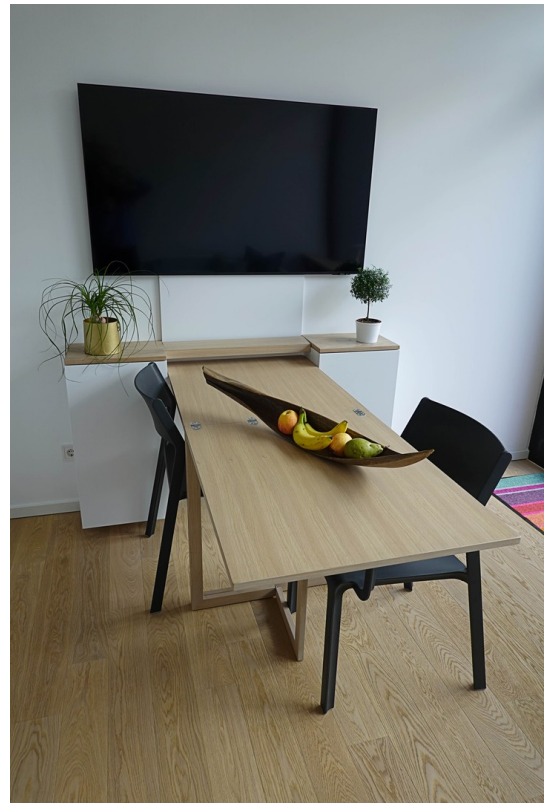
Exposé - Galerie



Loft TV



Loft Essen



Esstisch für 4 Personen

Exposé - Galerie



Süd-West-Ansicht



Innenhof



Aufzug

Exposé - Galerie



historisches Treppenhaus



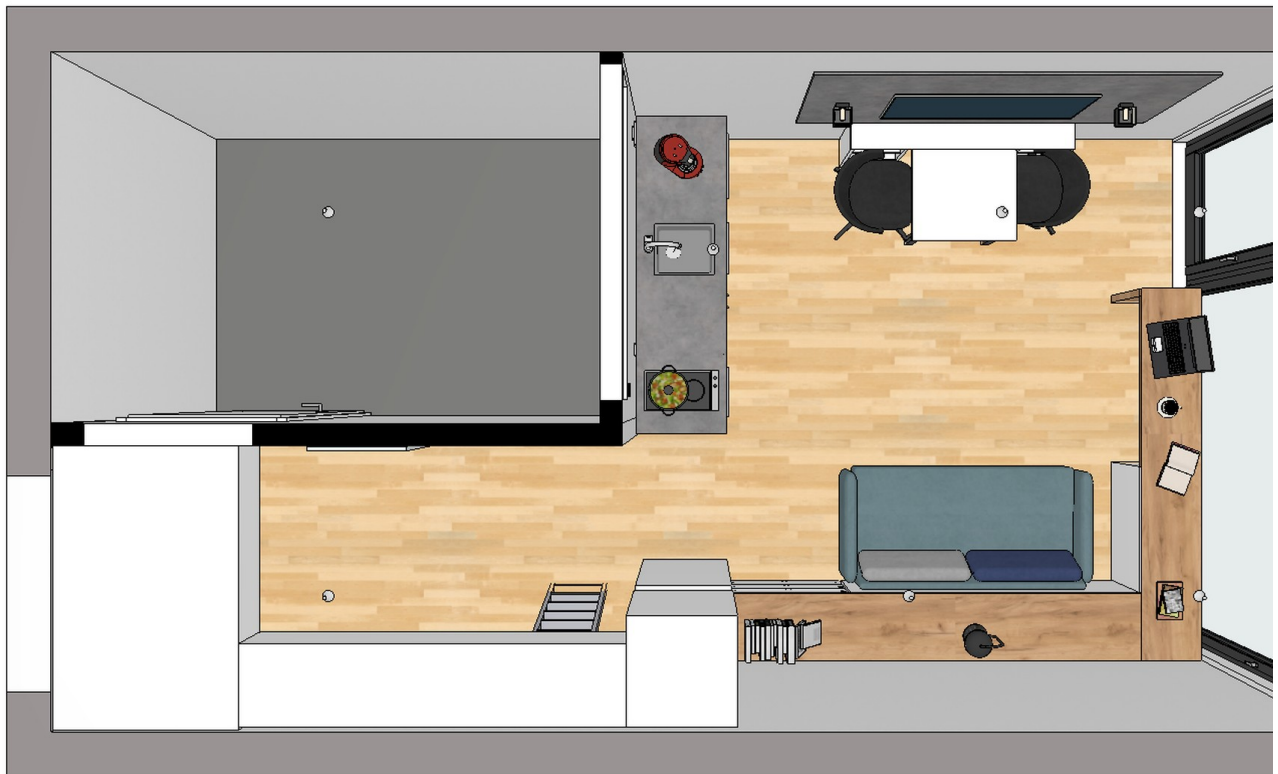
Hausflur

Exposé - Galerie



Auer Mühlbach Abendstimmung

Exposé - Grundrisse



Draufsicht Möblierung

Exposé - Anhänge

1. Ansicht & Grundriss Keller/TG
2. Energieausweis

Modernes
Leben.

In einem Denkmal.



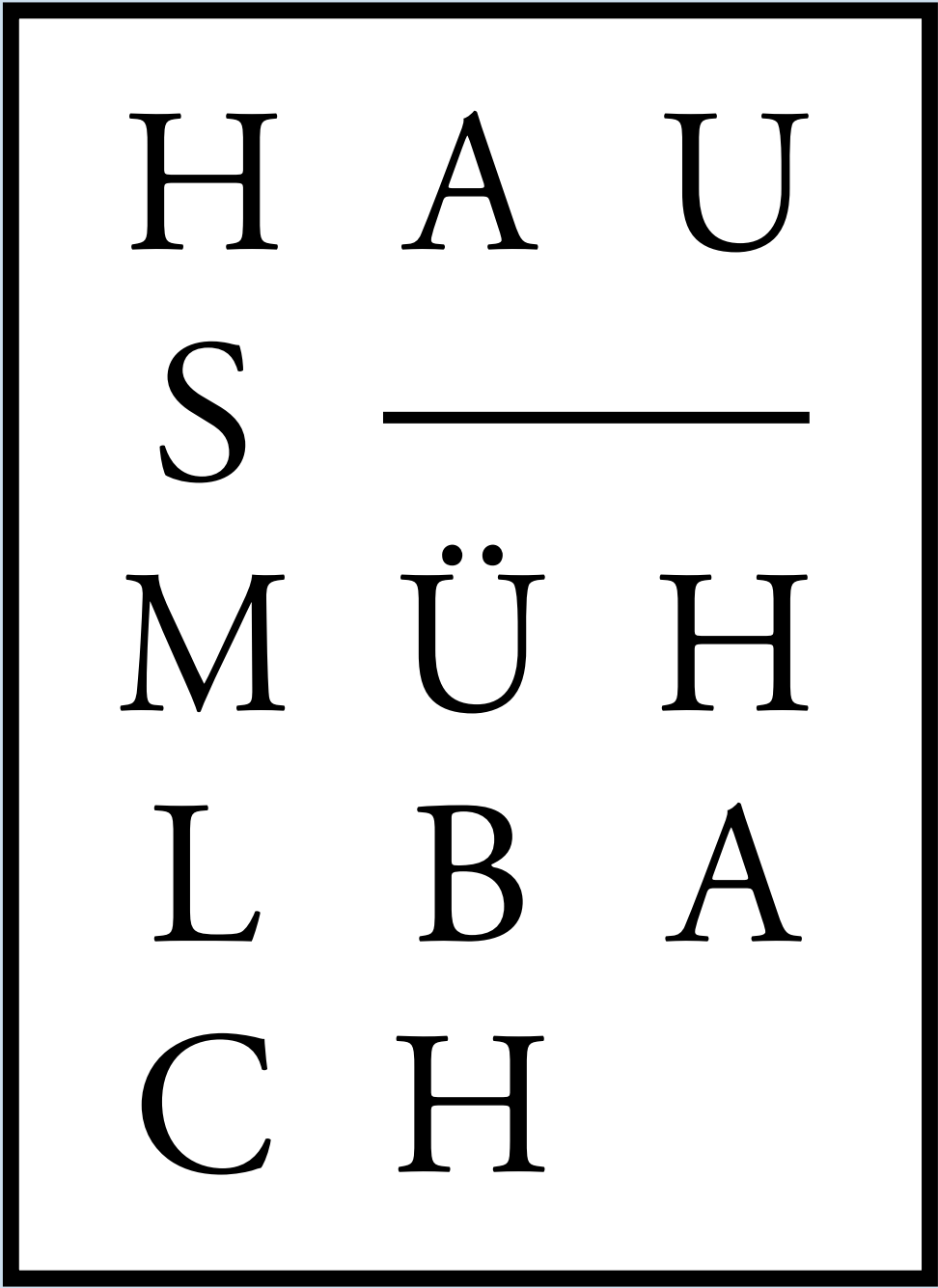
aus Sicht des Illustrators



PG HAUS MÜHLBACH MBH

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

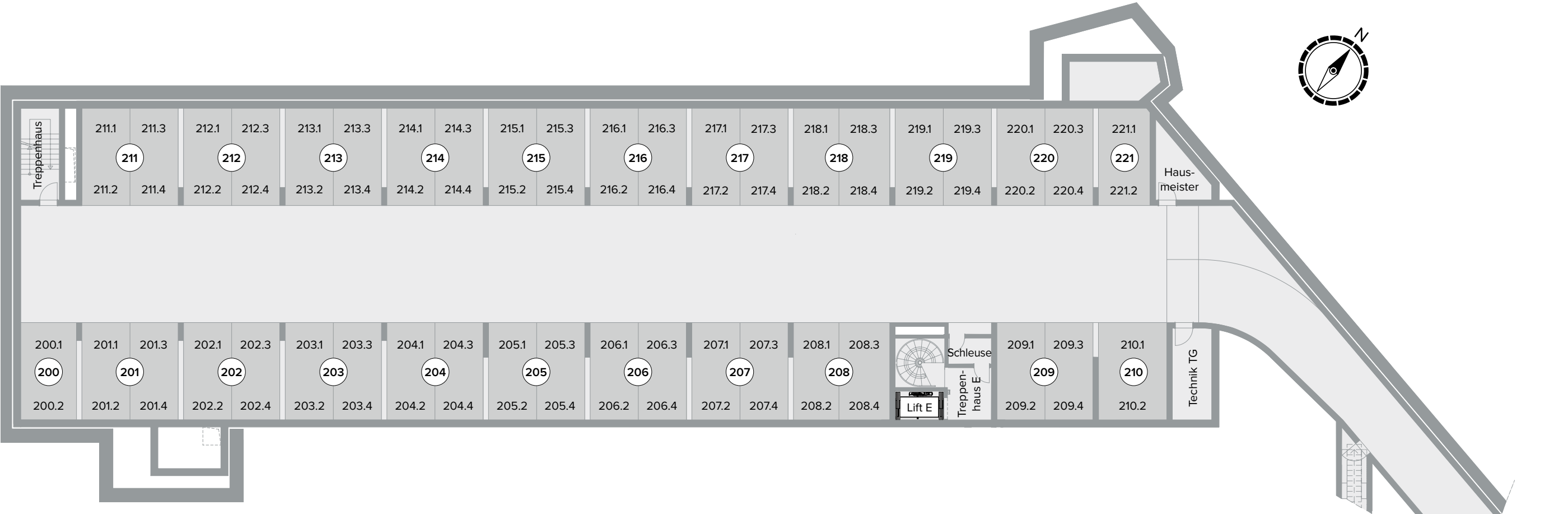
LEGAT
LIVING



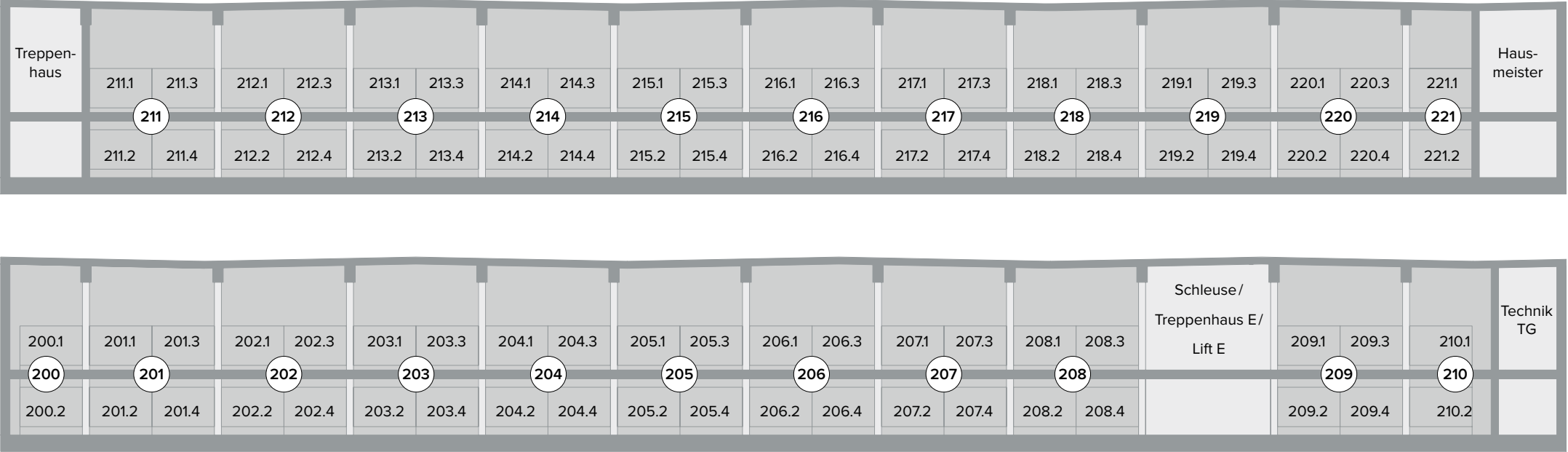
DENKMAL
für Wohnkultur

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

Angabenvorbehalt

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

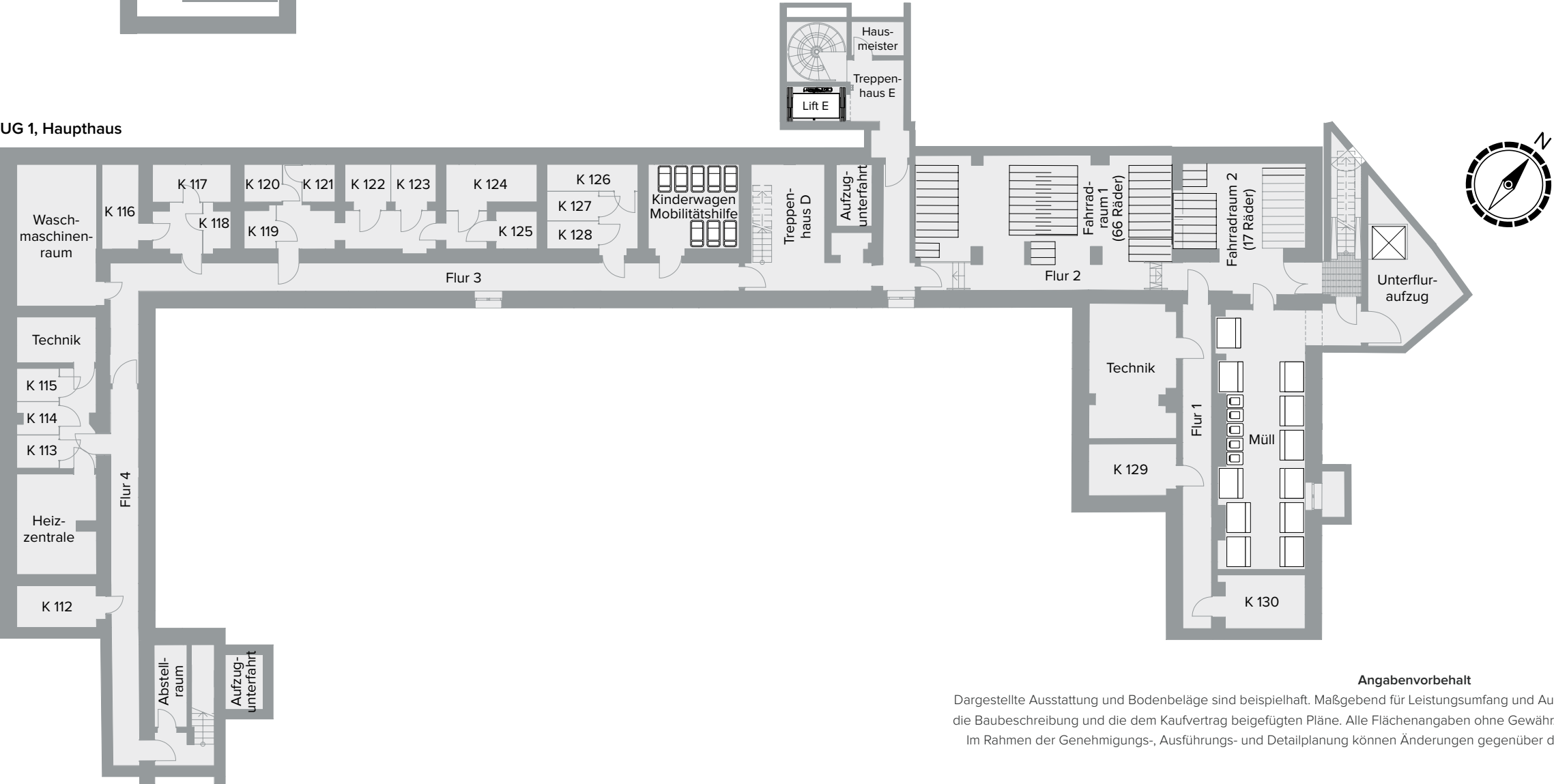
Untergeschosse | Keller

KELLER | GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Tiefgarage, Ebene 2 | Kellerabteile



UG 1, Haupthaus



Angabenvorbehalt

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

Bewertung des Gebäudes entsprechend den EnEV-Anforderungen

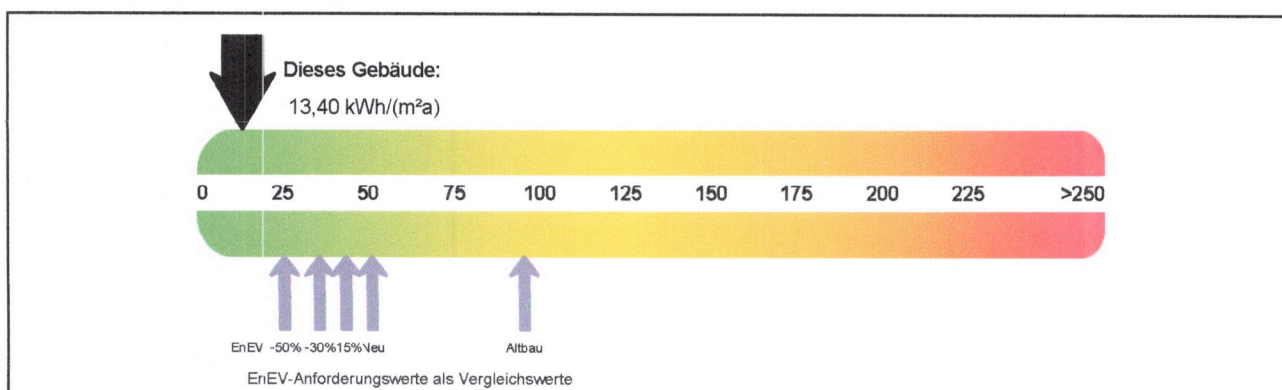
Die Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt aufgrund des jährlichen Primärenergiebedarfs pro m² Gebäudenutzfläche sowie des spezifischen Transmissionswärmekoeffizienten.

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 ² a)]	13,40	95,53	51,18	43,50	35,82	25,59
Transmissionswärmeverlust H_T [W/(m ² K)]	0,610	0,700	0,478	0,406	0,334	0,239

Gebäudeart:

Wohngebäude

Gebäudetyp:

Bestandsgebäude

Energiebezugsfläche

A_{EBF} : 9558 m²

Hüllfläche

A : 10442 m²

Volumen

V_e : 29868 m³