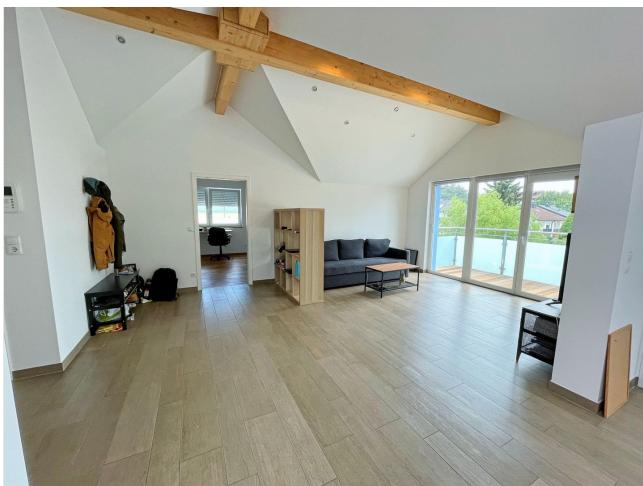


# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in München

**LUXUSDOMIZIL: Traumhafte, neuwertige, 2 Zi DG Whg,  
Südbalkon, ALLEINLAGE, EBK, U-Bahn, Energies A+**



Objekt-Nr. OM-295215  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.995 € + NK**

81673 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Miete Garage/Stellpl.	110 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	90 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herrliche, ruhige Dachgeschoßwohnung mit Flair in Alleinlage, ohne direkte Nachbarn, große Verglasung nach Süden mit Blick ins Grüne, sehr gute Verkehrsanbindung- nur 15 Minuten zur Innenstadt.

Die helle, Sonnen verwöhlte Dachgeschoßwohnung mit großen Fensterfronten erstreckt sich über das komplette 2. OG der exklusiven, ruhigen Stadtvilla mit nur insgesamt fünf Wohnungen.

Das Anwesen ist im mediterranen Stil mit Balustraden und hochwertigen Designerverglasungen gebaut. Im Treppenhaus wurde ein luxuriöses Ganzglasgeländer und Treppenstufen aus Granit eingebaut.

Ein besonderes Highlight ist die große Süd-Verglasung des offen gestalteten Wohn- und Essbereichs mit Einbauküche und Blick ins Grüne. Auf der nicht einsehbaren Südterrasse sind Sie absolut ungestört.

Durch die extra hohen Räume mit den sichtbaren Dachsparren und Deckenspots entsteht ein besonderes Flair.

Das geräumige Schlafzimmer mit Eichenparkett hat ein großes Fenster nach Osten mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten.

Das Tageslichtbad verfügt über ein großes Fenster, eine Fußbodenheizung und einen Handtuchheizkörper, eine Badewanne, eine Dusche mit Glastrennwand, ein WC und ein Doppelwaschbecken. Es ist mit cremefarbenen Fliesen und schicken Spiegel- und Waschtischunterschränken in Nussbaum ausgestattet.

Sehr praktisch sind die drei Abstellräume in der Wohnung, die unterschiedlich genutzt werden können, z.B. als begehbarer Kleiderschrank, als Wäscheraum und als normaler Abstellraum.

Für den Fernsehempfang stehen Ihnen die Satelliten Astra für die deutschen und Hotbird für die ausländischen Programme zur Verfügung.

In der Wohnung wurden Eichenparkett und hochwertige Bodenfliesen verlegt. Sie hat weiße Designertüren und eine für jedes Zimmer regelbare Fußbodenheizung.

Eine Gegensprechanlage mit Videokamera und einem großem Farbdisplay in der Wohnung ermöglicht das Sprechen mit Besuchern und das bequeme Öffnen der Haustür.

Die Wohnung ist teilmöbiliert: Im Mietpreis enthalten sind bereits die Benützung Einbauküche und des Badezimmerunter- und spiegelschränkes.

Die Wohnung ist ruhig, hell und sonnig.

## Ausstattung

Das Haus und die Wohnung sich technisch auf höchstem Niveau.

Der Endenergiebedarf von nur 11 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr erreicht fast Passivhausstandard!

Dank der hochwertigen Grundwasser-Wärmepumpe kann kostenlose Erdwärme genutzt werden. Es fällt nur Strom für die Förderung und Verteilung dieser an.

Sie zahlen keine CO<sub>2</sub> Steuer, weil keine fossilen Energien verbraucht werden und schonen die Umwelt!

Es besteht keine Gefahr, dass in den nächsten Jahren Zwangs-Modernisierungen / Dämmmaßnahmen etc. mit nachfolgenden Mieterhöhungen durchgeführt werden, weil das Anwesen bereits hervorragend gedämmt ist und eine hochwertige Technik verbaut wurde.

Außerdem liefern eine große Solaranlage und ein 4.500 Liter Wasserspeicher kostenlose Wärme für die Warmwasserbereitung und für die Heizung.

Eine hochwertige Biocat Anlage gegen Verkalkung schützt ihre Waschmaschine und die Kaffeemaschine.

Eine Frischwasserstation sorgt für eine hervorragende Wasserqualität. Das Warmwasser wird nicht, wie sonst üblich, in einem verkeimten Warmwassertank bevoorratet, sondern mittels Plattenwärmetauscher beim Öffnen des Wasserhahnes jeweils sofort frisch zubereitet. Dadurch wird die Vermehrung von Legionellen, die schwere Lungenerkrankungen auslösen können, verhindert. Sie haben hygienisches Warmwasser in der Küche und die Kosten für die gesetzliche Trinkwasseruntersuchungen entfallen.

Die Dämmung der Fassade und des Daches mit 22 cm Mineralwolle sorgen für ein sehr angenehmes Wohnklima (im Sommer kühle und im Winter warme Wände und Decken) und senken die Betriebskosten erheblich. Außerdem ist Mineralwolle, im Gegensatz zu der sonst verwendeten, wesentlich billigeren Dämmung aus Styropor, nicht brennbar und erhöht den Schallschutz signifikant.

Die hochwertigen, großen Dreischeibenverglasungen lassen viel Licht und Sonne in die Wohnung und bieten einen sehr guten Schutz vor Hitze und Kälte. Durch die elektrischen Dachflächenfenster kann man sogar den Himmel sehen.

Dank der hochwertigen Dämmung des gesamten Hauses und des Daches mit 22 cm Mineralwolle, der großen Fensterfront mit Dreifachverglasungen, der Fußbodenheizung und des offenen, großzügigen Wohn- / Essbereichs haben Sie ein tolles Wohngefühl und ein sehr gutes Raumklima.

Durch die Nutzung der Grundwasser-Wärmepumpe, der großen Solaranlage und der sehr guten Dämmung werden die Betriebskosten signifikant reduziert. Da keine fossilen Stoffe verbrannt werden, muss keine CO2 Abgabe bezahlt werden. Als Heizkosten fallen nur Stromkosten an, was die Versorgungssicherheit im Vergleich zu fossilen Brennstoffen erhöht.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist optimal ausgerichtet:

Das Schlafzimmer ist nach Osten, der großer Ess- und Wohnbereich mit Einbauküche und Dachterrasse ist nach Süden mit Blick ins Grüne. Sie sind dort geschützt vor Blicken anderer und können ungestört die Natur genießen.

Es gibt keine Nachbarn in der gleichen Ebene oder oben darüber. Die Wohnung hat eine exzellente Alleinlage.

Die Anmietung des TG Stellplatzes ist optional.

## **Lage**

Kurze Wege in die Innenstadt dank hervorragender MVV Verbindungen und in unmittelbarer Nähe zu einer sehr schönen, neuen Grünanlage und zu einem Park mit hohem Freizeitwert.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Fußläufig erreichbar sind drei Supermärkte, vier Bäckereien, eine Drogerie, eine Apotheke, eine Eisdielen, ein Schreibwarengeschäft, verschiedene Ärzte und mehrere gute Restaurants und Cafes.

Nur 1 Minute zu Fuß ist eine schöne Grünanlage mit einem tollen, neuen Fitnessparcour und Tischtennisplatten. Hier kann man super trainieren oder Spazieren gehen bzw. Joggen. Am Rand dieser Grünanlage ist ein Sportverein mit zahlreichen Sportgruppen und mehreren Fußballplätzen. Zum Ostpark mit dem Hallen- und Freibad, der Schlittschuhlaufbahn, einem weiteren Fitnessparcour, Basketballfeldern, Fußballfeldern und einem See mit Biergarten sind es nur 10 Minuten zu Fuß. Am Rand des Ostbahnhofs gibt es eine Tennisanlage.

Zum Truderinger Wald kann man in circa 15 Minuten radeln.

Die Tram 21 ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt. Mit ihr können Sie über den Ostbahnhof, den Max-Weber-Platz, den Marienplatz (die Theatinerstraße), den Stachus, den Hauptbahnhof und die Hochschule München bis zum Olympiapark fahren.

Am Ostbahnhof, Fahrtzeit mit der Tram 21 nur 10 Minuten, haben Sie Anschluss zu allen S-Bahnlinien, einschließlich der S-Bahn zum Flughafen.

Die U2 Haltestelle Josefsburgstraße ist nur circa 250 m entfernt.

In wenigen Minuten erreichen Sie den Mittleren Ring oder über eine Abkürzung die Salzburger Autobahn zum Wandern oder Skifahren.

Nur 10 Minuten mit dem Auto oder mit der Tram entfernt ist das neue Werksviertel mit der Boulderwelt (einer super Kletterhalle), einem Riesenrad, den Künstlerateliers, einem Theater, einem Fitnesscenter, Showrooms, Übungsräumen, der WhiteBox, zahlreichen Ladengeschäften, sowie einem breit gefächterem Angebot an Restaurants und Bars. Daran schließen sich das Medienzentrum Media Works Munich und mehrere bekannte Firmen an.

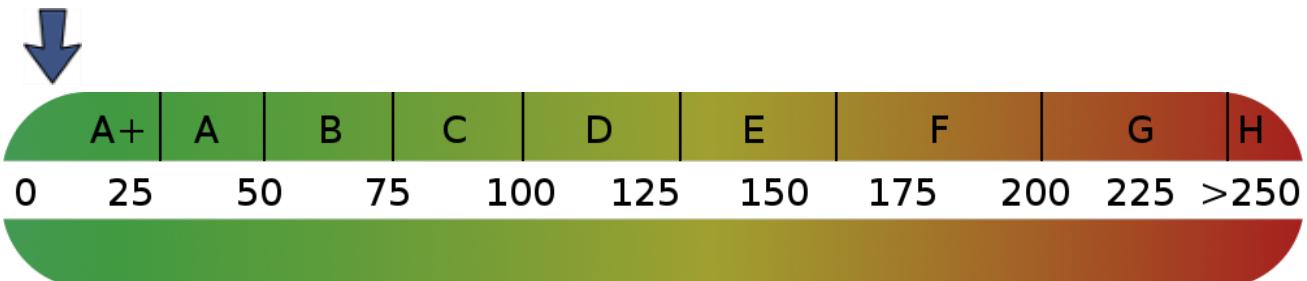
Die Umgebung zeichnet sich durch ihre exzellente Infrastruktur, die sehr gute Verkehrsanbindung mit der Nähe zum Ostbahnhof sowie der Ruhe des Anwesens und den schönen Grünflächen mit den vielfältigen Sport- und Freizeitaktivitäten aus.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Südterrasse in Alleinlage

# Exposé - Galerie



Wohn- / Eßzi. inkl. Einbauküche



Einbauküche + großer Essplatz

# Exposé - Galerie



wunderschönes Treppenhaus



Wohnzimmer große Südverglasung

# Exposé - Galerie



In Alleinlage, Blick ins Grüne



großzügiges Wohnen

# Exposé - Galerie



elektrische Dachflächenfenster

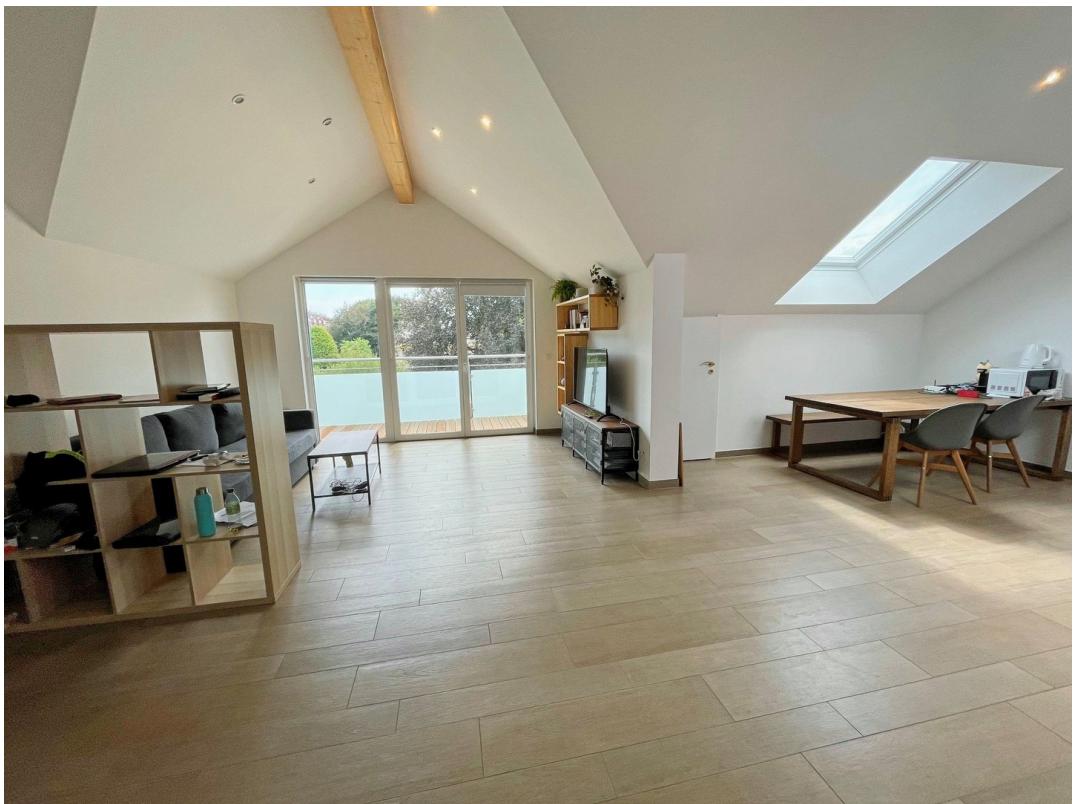


super Fußboden-Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



hell und sonnige Wohnung



großzügige Verglasungen

# Exposé - Galerie



tolles Raumgefühl, hohe Decken



Schlafzimmer mit Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie

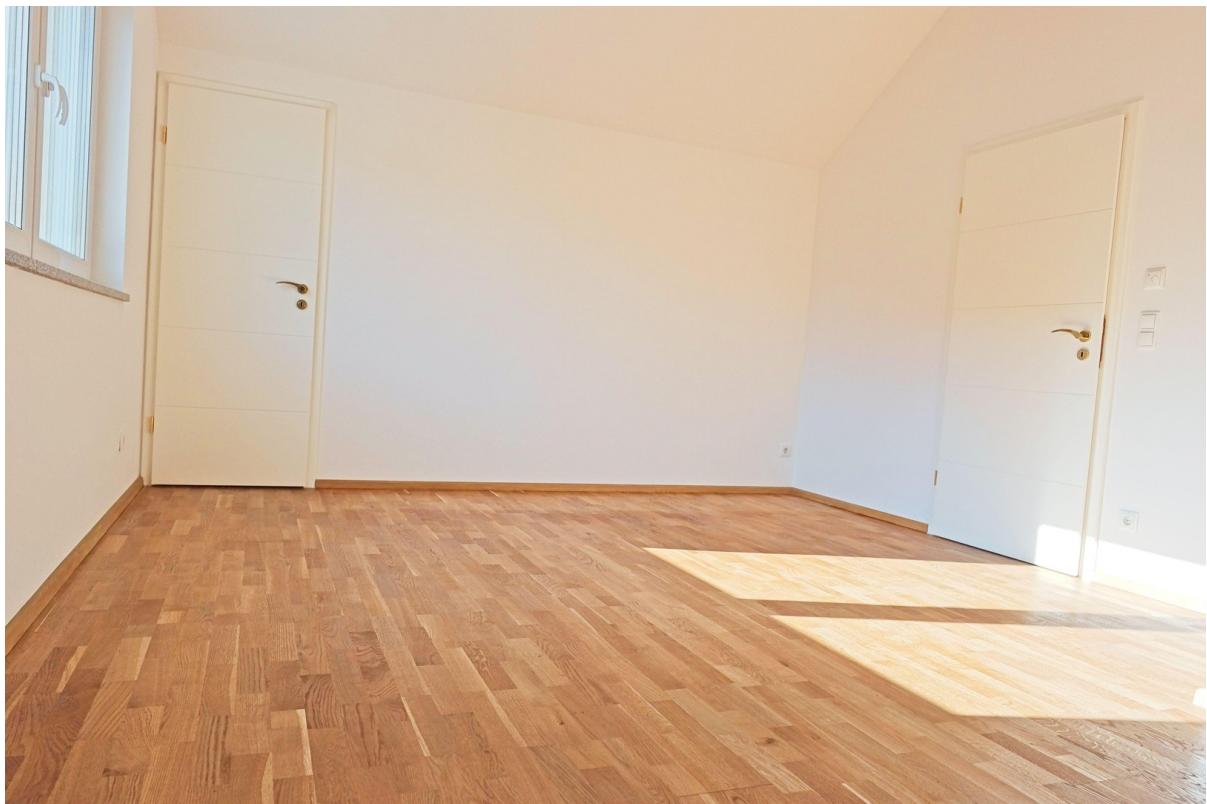


großes Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Parkett

# Exposé - Galerie



großes Schlafzi. mit Fenster



schickes Badezi. mit Fenster

# Exposé - Galerie



Badezimmerschränke in Nussbaum



einer vor drei Abstellräumen

# Exposé - Galerie



Frischwasserstation



Designerverglasung im Hof

# Exposé - Galerie

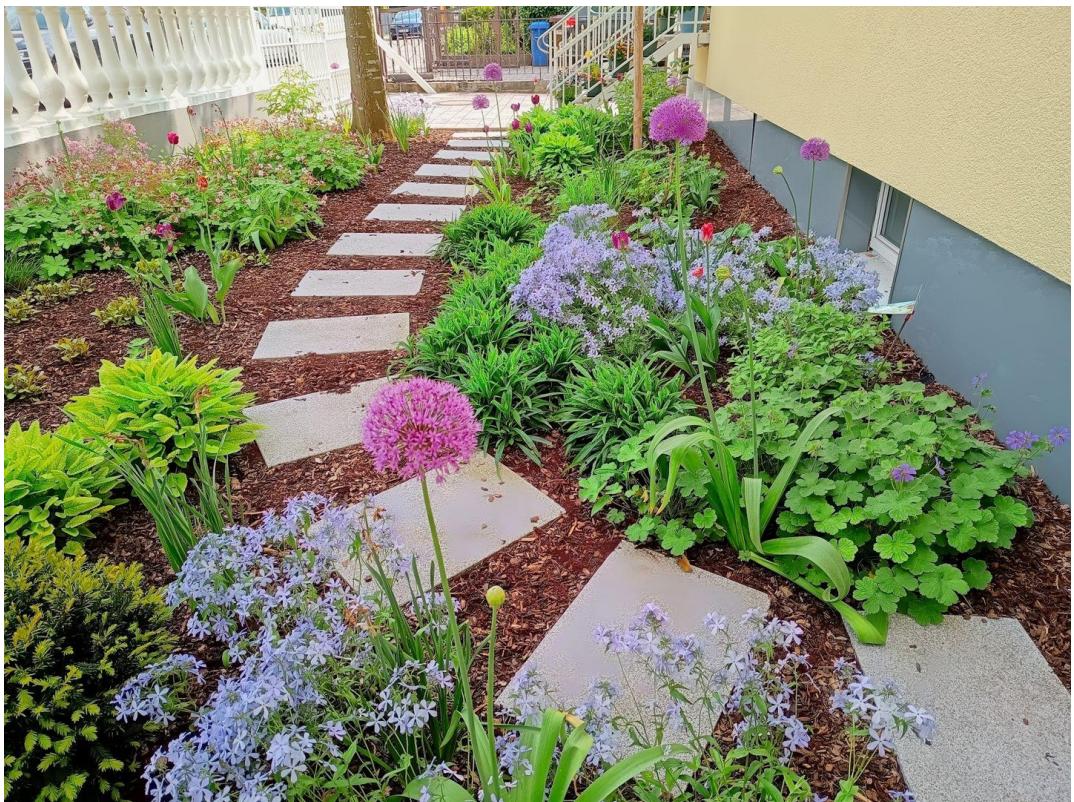


Hauseingang: Designverglasung



schöner Vorgarten

# Exposé - Galerie



blütenreicher Garten



helle TG mit Einzelplätzen

# Exposé - Galerie



überdachte Briefkastenanlage



Haus mit TG Einfahrt

# Exposé - Galerie



Ostpark mit See und Biergarten



Krippe/Kindergarten/Hort

# Exposé - Galerie



neue Grundschule



Gymnasium

# Exposé - Galerie



nah gelegener Ostpark



See im Ostpark

# Exposé - Galerie



Abenteuerspielplatz, fußläufig



mit Wasserkaskade

# Exposé - Galerie



Ostpark mit Blühflächen



Ostpark

# Exposé - Galerie



Grünanlage bei der Wohnung



See im Ostpark

# Exposé - Galerie



Sportanlage



Wasserrutsche im Freibad

# Exposé - Galerie



kl. Park fußläufig in 3 Min.



neue Sportanlage, fußläufig

# Exposé - Galerie



Grünfläche fußläufig 3 Min.



Ostpark mit Biergarten

# Exposé - Galerie



kleiner Park

# Exposé - Grundrisse

