

Exposé

Wohnung in München

Saniert, 2 Z., Küche: Bogenhausen-Herzogpark - exklusivstes München



Objekt-Nr. OM-309874

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Emil Soutschek

Felix-Dahn-Straße 0
81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	500 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	650 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist eine modernisierte Wohnung mit einladendem Flair. Das Bad wurde im August 2025 komplett neu kernsaniert und mit edlen Materialien versehen. Die Regendusche im begehbaren Duschbereich macht das Bad zu einer Wohlfühloase. Zu der Wohnung zählen zwei attraktive Zimmer. Eine neue und voll ausgestattete Einbauküche steht Ihnen außerdem zur Verfügung (Waschmaschine, Spülmaschine etc.). Zusätzlich finden Sie vor: hochwertiger Eichenparkett, sichere Panzer-Verglasung, geräumige Einbauschränke.

Ausstattung

Residieren im Herzogpark, dem edelsten Kern Bogenhausens:

- neu renoviertes Bad (08/2025) mit extra Fußbodenheizung
- exklusive Wohnlage (Politiker, Unternehmer, Fußball-Spieler)
- helle Wohnung mit luxuriöser Ausstattung (Marmor & Parkett)
- übergroßes Fenster im WZ mit Panzer-Sicherheitsverglasung
- Schlafzimmer mit Doppelbett und großem Einbauschränk
- Diele mit Einbauschränk (für ca. 50 Paar Schuhe geeignet)
- voll ausgestattete Küche (Kühlschr., Spül- u. Waschmasch.)
- 65 Zoll Fernseher (Samsung) mit Heimkino-Anlage (Bose)
- WLAN-Zugang ist ebenso bei Bedarf nutzbar (Vodafone)
- reichlich kostenlose Parkplätze vor der Wohnung (auch für Besuch)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wir vermieten bei Bedarf auch zur Zwischenmiete (beispielsweise bei temporärem Aufenthalt wegen eines Projektes etc.).

Wir bieten die Wohnung voll möbliert an, gerne auch teilmöbliert oder bei Bedarf auch unmöbliert.

Lage

Herzogpark-Bogenhausen, Ecke Pienzenauer Straße (Münchens hochwertigste Wohngegend). Sie sind mitten in der Stadt, haben aber durch den abgeschirmten Stadtteil eine friedvolle Ruhe mit wenig Autoverkehr.

Sie benötigen lediglich 2 Min. zu Fuß zur Isar und 5 Min. zum Englischen Garten. REWE-Markt sowie Friseur, Vinzenzmurr, Feinkost-Laden, Blumenhändler etc. sind 8 Geh-Minuten entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Renoviertes Bad

Exposé - Galerie



Renoviertes Bad



Renoviertes Bad



Außenansicht

Exposé - Galerie

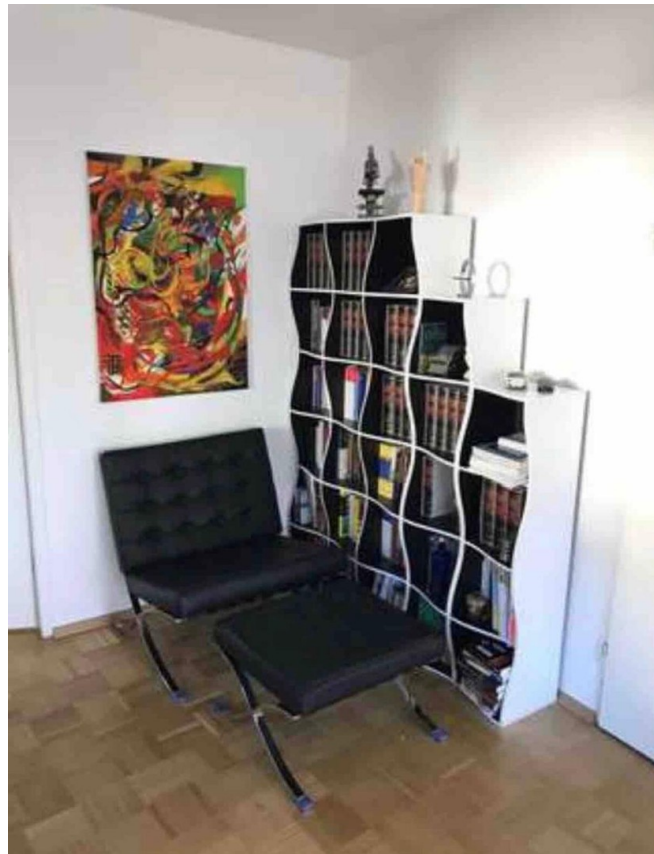


Haupteingang

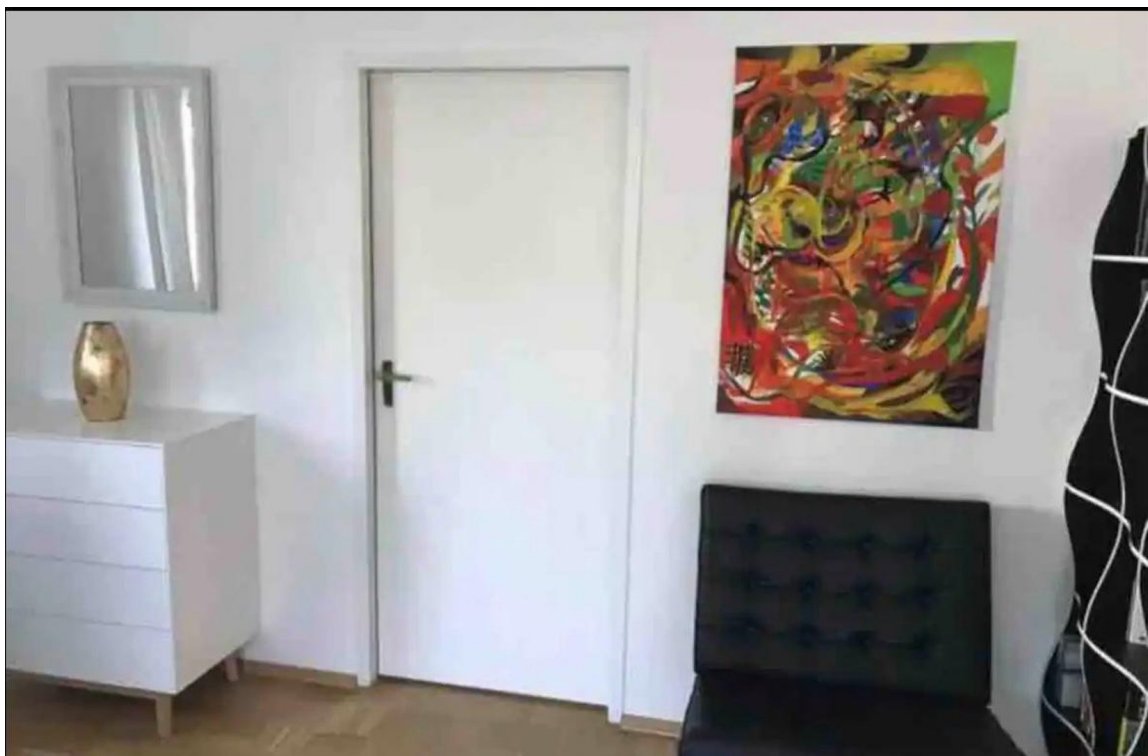


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Lesecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

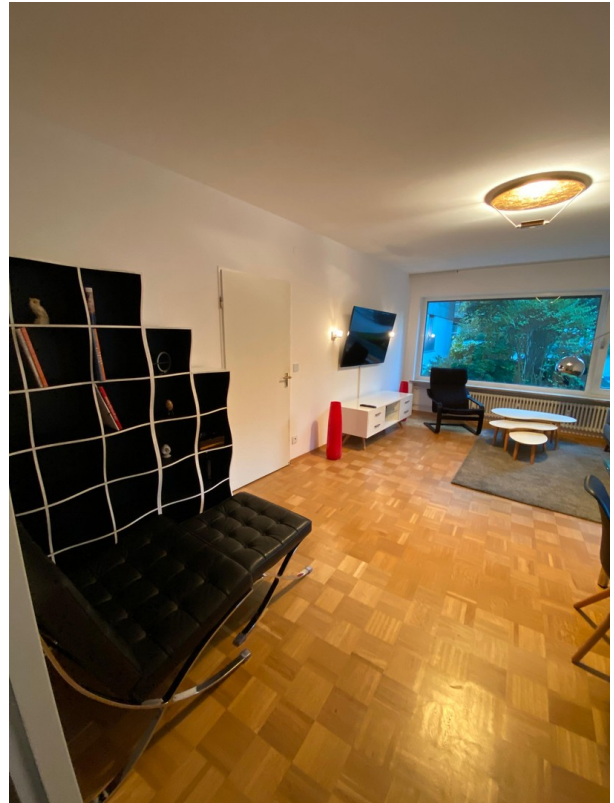


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

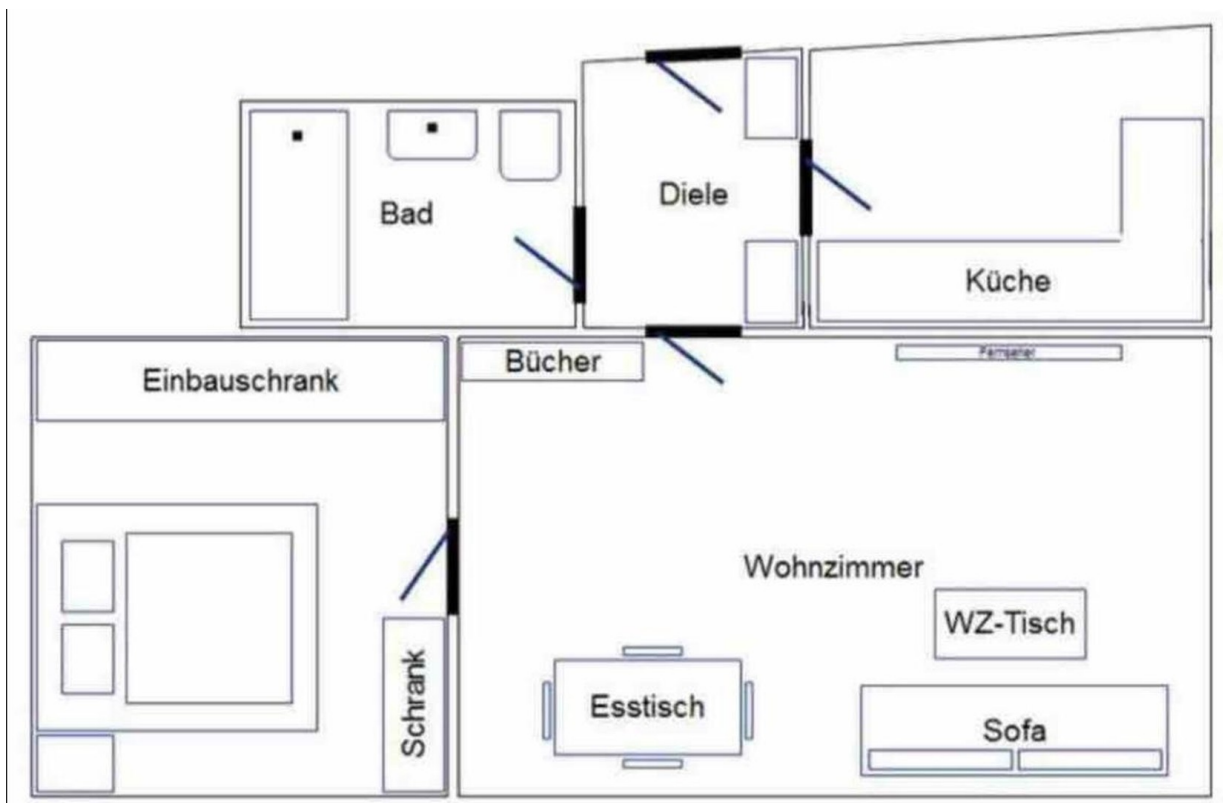


Wohnzimmer



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss