

# Exposé

## Wohnung in München

**sehr stilvoll u. modern möblierte Wohnung mit Balkon  
und Dachgarten - schnell im Zentrum**



Objekt-Nr. **OM-311839**

### Wohnung

Vermietung: **2.264 € + NK**

81541 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	90 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

neues Wohnen - im grünen Flair der oberen Au - am Nockherberg hoch über dem Isarufer - und trotzdem schnell im Zentrum!

Mit dem Objekt „Nockherberg Nord“ entstand ein neues und modernes Wohnen, eingebettet in die Natur. Man lebt in einem Park mit vielen Sitzcken unter hohen Bäumen in einer grünen Atmosphäre in Mitten der pulsierenden Großstadt. Zusätzlich besticht der große, öffentliche Dachgarten mit einem herrlichen Weitblick über die Dächer der Stadt.

Sie sind schnell im Stadtzentrum! Am Viktualienmarkt und somit am Marienplatz sind Sie schon in 10 Minuten mit dem Bus, oder in 20 Minuten bei einem Spaziergang entlang des Auer Mühlbachs über die Reichenbachbrücke. Dieser Weg bietet sich auch gut für das Fahrrad in nur 10 Minuten an.

Das erwartet Sie:

- Stilvolle verschiedene Gebäude mit unterschiedlichen Fassanden und ansprechender Architektur
- Großer, weitläufiger Park mit Entspannungs-, Spiel- u. Picknickmöglichkeiten
- Einladende, gemeinschaftliche Dachgärten für noch mehr Grün
- Supermarkt im Objekt
- Weiteres umfassendes Nahversorgungsangebot in nächster Nähe
- Mehrere weitläufige Grünanlagen, Parks und die Isar mit ihrem Badestrand in fußläufiger Entfernung
- In drei Minuten zu Fuß zum berühmten Wirtshaus und Biergarten „Nockherberg“
- In zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichbar: Der Münchner Marienplatz mit anschließender Shoppingmeile, Gärtnerplatz mit dem gleichnamigen Theater u. v. m.
- Nach 600 Meter erreichen Sie bereits die bei Jung und Alt sehr beliebten „Frühlingsanlagen“ mit Liegewiese am Isarufer. Das ist Lebensqualität pur!
- Wunderschöner kilometerlanger Spazier- oder Radfahrerweg entlang des Auer Mühlbaches, der direkt neben der Wohnung verläuft
- Über den Mittleren Ring schneller Anschluss an die A 8 Richtung Umland und Alpen
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Tram, Bus, S-Bahn)

## Ausstattung

Die Wohnung ist voll ausgestattet, d.h. Sie nehmen Ihren Koffer und ziehen ein!

- sehr hochwertige und stimmige Ausstattung
- großzügiger, möblierter Balkon in Südausrichtung
- Böden im Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer aus Parkett Eiche
- Boden im Bad aus Naturstein
- Möbel von namhaften Herstellern
- Holzmöbel Schreinerarbeit
- Küche aus dem Premiumprogramm „Next 125“ mit Miele, Siemens und Bora Elektrogeräten

- Smart TV 65 Zoll im Wohnzimmer, Smart TV 55 Zoll im Schlafzimmer
- Die Küche ist vollständig ausgestattet, Ceran-Kochfeld mit Bora – Dunstabzug, Gefrier- und Kühlschrank, Geschirrspüler, Einbaubackofen inkl. Mirowellenfunktion, Wasserkocher, Stabmixer, Quirl, Toaster, Kaffeemaschine,
- die Wohnung ist voll ausgestattet vom Geschirr, Gläser, Topfset, Kaffeemaschine bis hin zum Fön Staubsauger, Bügelbrett usw.
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Personenaufzug, barrierefreier Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnungstüre u. zum Dachgarten
- großer Dachgarten für alle Bewohner über das eigene Treppenhaus (Aufzug) erreichbar
- ein großzügiges Kellerabteil steht zur Verfügung
- Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne unser ausführliches Exposé zu.

**Lage**

2000 m zu Fuß oder 10 Min. mit dem Bus ins Zentrum/Marienplatz/Viktualienmarkt

600 m zu Fuß zu der Liegewiese am Isarufer

Direkt am kilometerlangem Spazier- und Fahrradweg am Auer Mühlbach

Hervorragende Anbindung an den öffentlichen

Personennahverkehr (S-Bahn, U-Bahn, Tram, Bus)

100 Meter zur Tramlinie 25 und Buslinie 62 (Regerplatz) zum Vikutalienmarkt

100 Meter zur Buslinie 58 (Carl-Amery-Platz) zum Ostbahnhof

100 Meter zur Buslinie 52 (Mariahilfplatz) zum Viktualienmarkt

100 Meter zur Buslinie N45

10 Minuten zur S-Bahn-Station „Rosenheimer Platz“ (Stammstrecke S1, S2, S3, S4, S6, S7, S8)

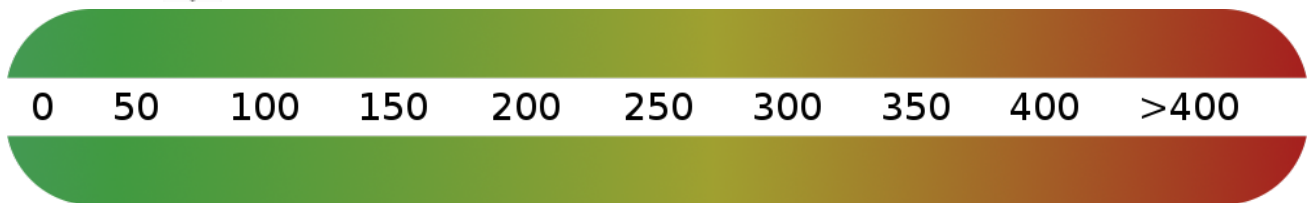
Über den mittleren Ring schneller Anschluss an die A 8 Richtung Umland und Alpen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	74,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

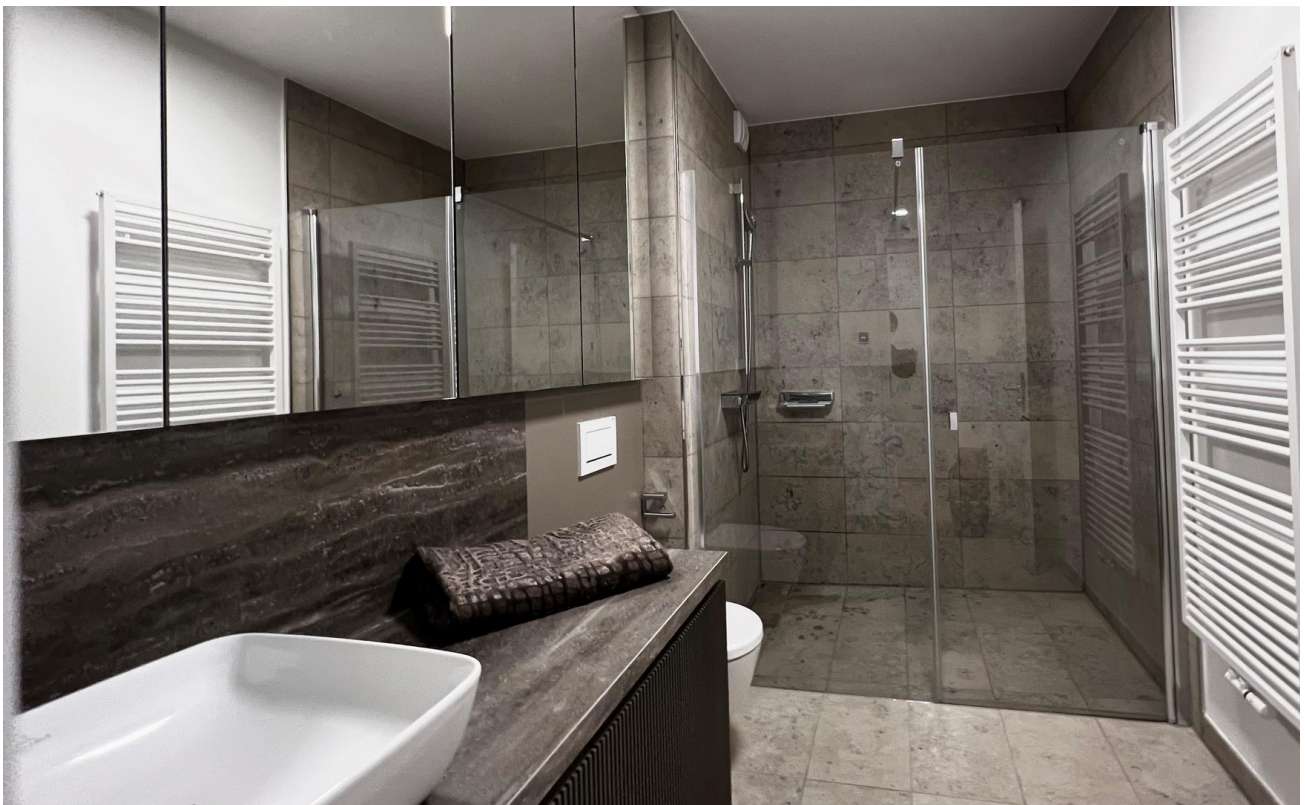


Aussenansicht

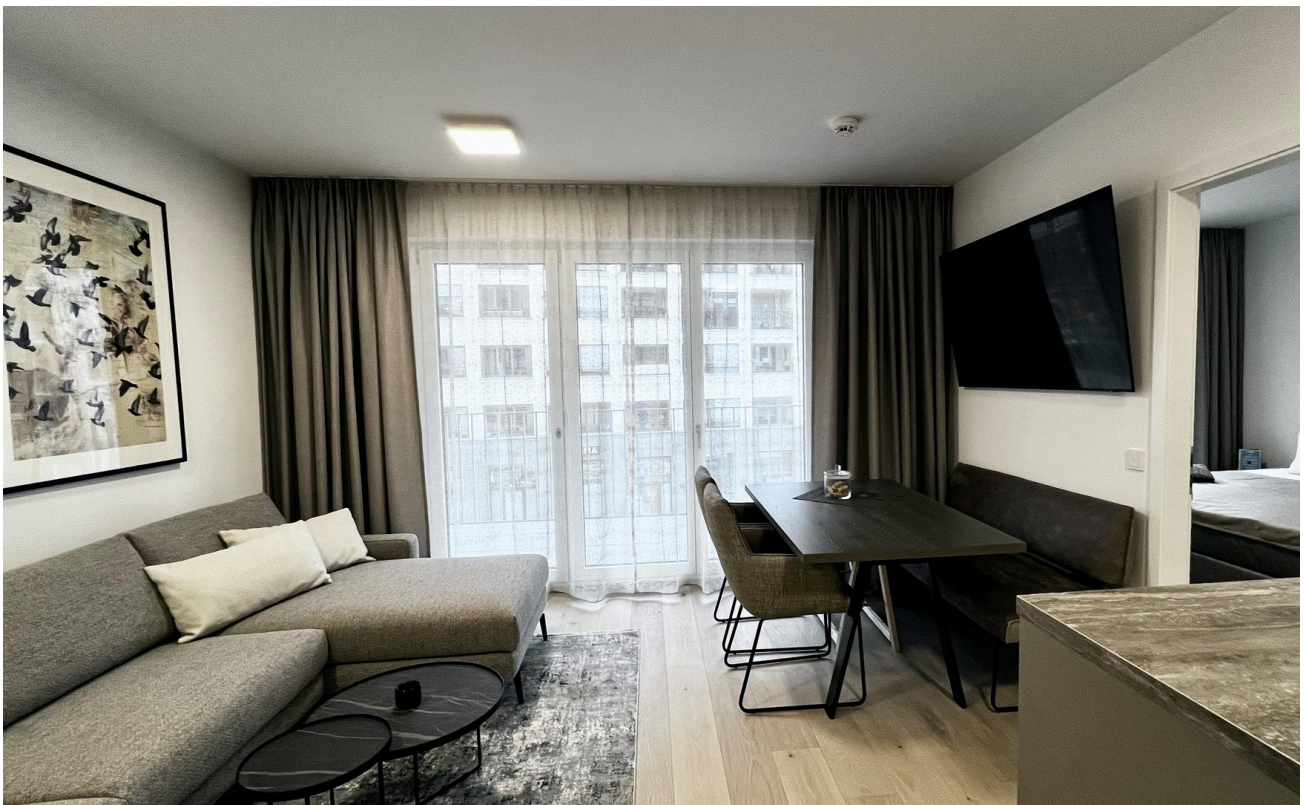
# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussicht Dachterrasse Nacht



Aussicht auf der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Aussicht in den Süden/Innenhof



Auer Mühlbach

# Exposé - Galerie



Corneliusbrücke, Badeplatz



Vikutalienmarkt