

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Maxvorstadt: Ruhige 1-Zimmer-Gartenwohnung in Toplage – nur 3 Min. zur U-Bahn!



Objekt-Nr. **OM-358424**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.438 € + NK**

Ansprechpartner:  
Simon Bunzel

Nymphenburger Straße 21c  
80335 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	216 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	125 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	4.689 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Gartenwohnung in der Nymphenburger Straße 21c überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen ruhigen Außenbereich mitten in München.

Auf 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur privaten Terrasse. Die großen Fensterflächen schaffen ein helles und offenes Wohngefühl und geben den Blick in den begrünten Innenhof frei.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Holzterrasse. Sie erweitert den Wohnraum nach außen und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, Pflanzen und entspannte Stunden im Grünen.

Der offen gestaltete Küchenbereich ist harmonisch in den Wohnraum integriert. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit einer Badewanne sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Praktische Einbauschränke im Eingangsbereich schaffen zusätzlichen Stauraum.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Gesamtangebot ab.

## Ausstattung

42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung

großzügiger Wohn- und Schlafbereich

bodentiefe Fenster

direkte Ausrichtung zum begrünten Innenhof

private sonnige Holzterrasse

Parkettboden im Wohn-, Küchen- und Eingangsbereich

offen gestalteter Küchenbereich

moderne Einbauküche

Cerankochfeld

Backofen

Dunstabzugshaube

Spüle

umfangreicher Stauraum in der Küche

elektrisch bedienbare Außenjalousien beziehungsweise Rollläden

hell gefliestes Badezimmer

Badewanne

Handtuchheizkörper

praktische Einbauschränke und Garderobe im Flur

Gegensprechanlage

eigener Tiefgaragenstellplatz

ca. drei Gehminuten zur U-Bahnstation Stiglmaierplatz

ca. zehn Gehminuten zur Technischen Universität München

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bezugsfrei ab Juli/August/September 2026

Mindestmietdauer: 12 Monate

Kaltmiete Wohnung 1.438€

+ Tiefgarage 125 €

+ Nebenkosten 216 €

= Monatliche Warmmiete 1.779€

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absoluter Top-Lage in der Nymphenburger Straße 21c, 80335 München.

Die U-Bahnstation Stiglmaierplatz mit den Linien U1 und U7 ist in nur etwa drei Gehminuten erreichbar. Dadurch besteht eine hervorragende Anbindung an den Münchner Hauptbahnhof, die Innenstadt und weitere Stadtteile.

Auch die Technische Universität München ist in ungefähr zehn Gehminuten erreichbar. Die zentrale Lage eignet sich damit besonders für Studierende, Berufstätige, Pendler und Personen, die urbanes Wohnen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

Trotz der zentralen Innenstadtlage ist die Wohnung ruhig zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

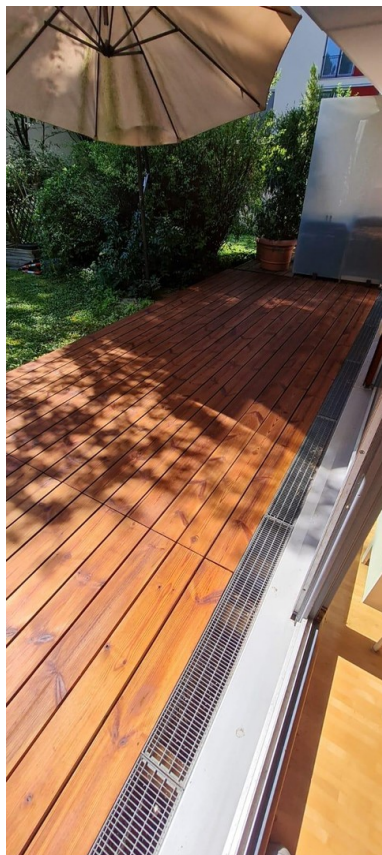


Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Blick in das Apartment



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Küche



Flur

# Exposé - Galerie

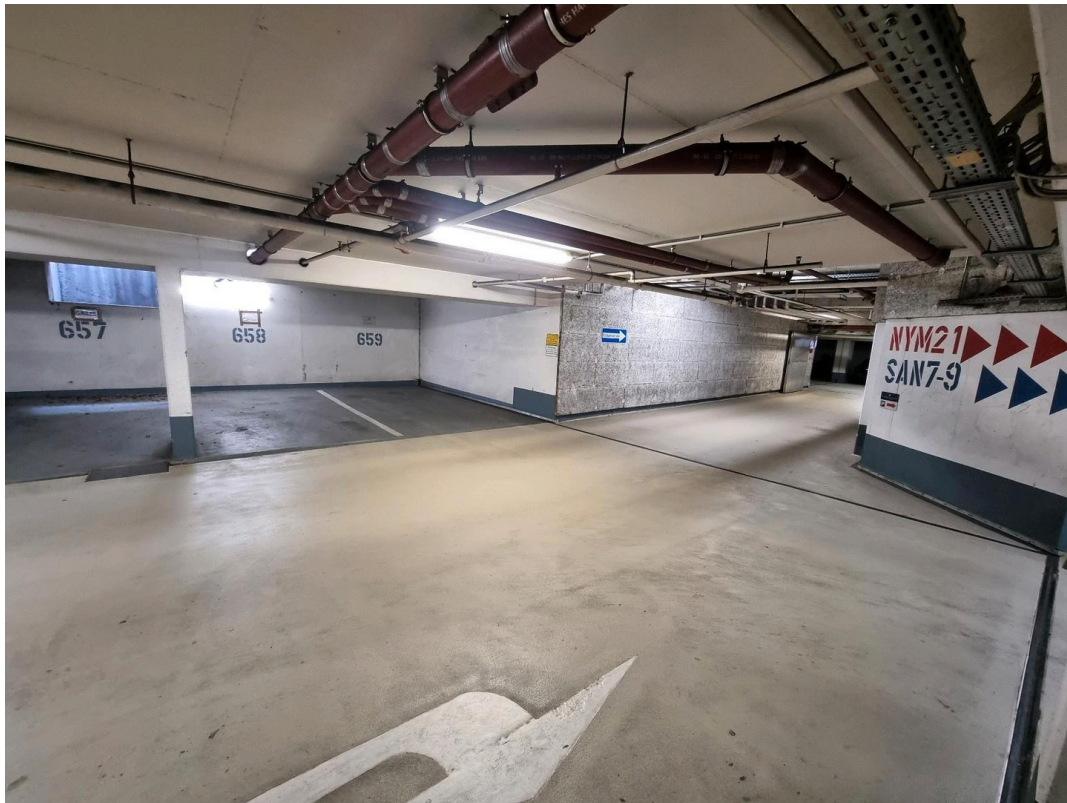


Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

