

Exposé

Wohnung in München

Von Privat: Hochwertige 3,5-Zi.-Wohnung im Lehel am Isartor Bestlage. 2 OG. mit Garten



Objekt-Nr. OM-369105

Wohnung

Vermietung: **2.980 € + NK**

Telefon: 0172 3550363

Zweibrückenstrasse
80331 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	8.700 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	15.03.2026
Wohnfläche	101,00 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	15,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	390 €	Etage	2. OG
Heizkosten	250 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Möbliertes Wohnen mit Flexibilität:

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet.

Einzelne Möbel können auf Wunsch auch kostenfrei durch den Vermieter im Haus eingelagert werden. Die Möblierung ist Bestandteil der Mietsache und bleibt Eigentum des Vermieters.

Die lichtdurchflutete, hochwertig neu möblierte Altbauwohnung mit neuer Küche (Einbau 02/2026, Siemens-Geräte) befindet sich im Lehel am Isartor, einer begehrten Lage im Zentrum von München.

Wegen der zentralen Lage mit teilweiser Ausrichtung zum Garten/Innenhof, der großzügigen Raumaufteilung und dem Interieur eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Familien, Wohngemeinschaften oder internationale Fachkräfte und Expats, langfristig oder auch auf Zeit.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus.

3,20 m Deckenhöhe, Fischgrätparkett, exklusive Designermöbel und große Fensterflächen sorgen für ein helles, offenes und großzügiges Wohngefühl. Straßenseitig bieten dreifach isolierte Schallschutzfenster höheren Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiges Wohn und Esszimmer mit Sofalandschaft (4-Sitzer), Designklassiker Wassily Chair und neuer 65" Samsung Neo QLED Smart-TV
- Neue, unbenutzte voll ausgestattete Wohnküche mit hochwertigen Geräten von Siemens (Herd mit Induktion, großer Kühlschrank mit Hyper Fresh) und Essplätzen am Fenster
- Schlafzimmer 1 mit hochwertigem Boxspringbett (200×200 cm), Artemide-Leuchten und ruhiger Gartenausrichtung
- Schlafzimmer 2 mit Doppelbett (180×200 cm), ideal als Gäste-, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Kammer (ca. 6m²) mit großem Kleiderschrank im Eingangs-/Flurbereich, flexibel nutzbar
- Weiterer separater, abschließbarer Raum mit begehbaren 3,20m hohen Einbaukleiderschrank mit viel Stauraum
- Modernisiertes Bad mit Badewanne/ Dusche, Waschmaschine
- Separates WC
- Kellerabteil
- Großer, ruhiger Gemeinschaftsgarten

Ausstattung

Besonderheiten:

- Von Privat, keine Maklerprovision
- Garage KFZ Stellplatz/ Parkplatz 50m entfernt ist extern optional anmietbar
- Helle, lichtdurchflutete Räume mit 3,20 m Deckenhöhe und Südwest-Ausrichtung
- Morgensonne im 1. Schlafzimmer und Küche (Ost), Nachmittags- und Abendsonne im Wohnzimmer und 2. Schlafzimmer (Südwest)

- Hochwertige Möblierung. Einzelne Möbelstücke können auf Wunsch durch den Vermieter kostenlos eingelagert werden
- Großer, ruhiger Gemeinschaftsgarten/ Innenhof
- Straßenseitig dreifach isolierte Schallschutzfenster
- Sehr gute Anbindung: S-Bahn Isartor (Stammstrecke), ca. 35 Minuten zum Flughafen
- WLAN bis zu 1.000 Mbit/s inklusive

Sonstiges:

- Alle Nebenkosten, Wasser und Internet inklusive
- Strom bis 100 €/Monat und Heizung bis 150 €/Monat inklusive
- Energieverbrauchsausweis: 74,2 kWh/(m²·a), Energie Effizienzklasse B
- Mietdauer vorerst bis 36 Monate, eine Verlängerung des Mietverhältnisses kann gerne 6 Monate vor Mietende vereinbart werden. Bevorzugt wird ein langfristiges Mietverhältnis.
- Nichtraucherwohnung
- Haustiere gerne nach Absprache

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage & Umgebung:

Die Wohnung liegt im beliebten Münchner Stadtteil Lehel am Isartor.

Alles ist fußläufig innerhalb 1 bis 5 Gehminuten erreichbar:

- Marienplatz, Maximilianstraße, Viktualienmarkt: je 5 Gehminuten
- Grünes Isarufer & Stadtstrand & kleiner Park: direkt vor der Türe
- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von 1–2 Gehminuten: Denns Biomarkt, Edeka, 2 Apotheken, 4 Bäckereien, Metzgerei, Reinigung, Buchhandlung, Boutiquen, grosses Kino (Cinemaxx), Tankstelle u.v.m.

Freizeit & Nahversorgung

- Viele Restaurants, Cafés, Bars, Biergärten, Cinemaxx Kino gegenüber
- Ärzte, Schulen, Kindergärten
- Sport & Natur: Hallenbad, Fitnessstudios, Yoga, Pilates, Tischtennis, Joggen an der Isar, Spielplätze
- Viktualienmarkt in Laufnähe
- Kleiner Park direkt nebenan

Verkehrsanbindung:

1 Min. Fußweg zur S-Bahn Stammstrecke: Haltestelle "Isartor". Ideal für Berufspendler & Expats

- S-Bahn: Linien S1 bis S8, z. B. 35 Min direkt zum Flughafen (S8)
- Straßenbahn: Linien 16, 18, N17 vor der Türe

- U-Bahn: "Marienplatz", Linien U3/U6 (5 Min Fußweg)

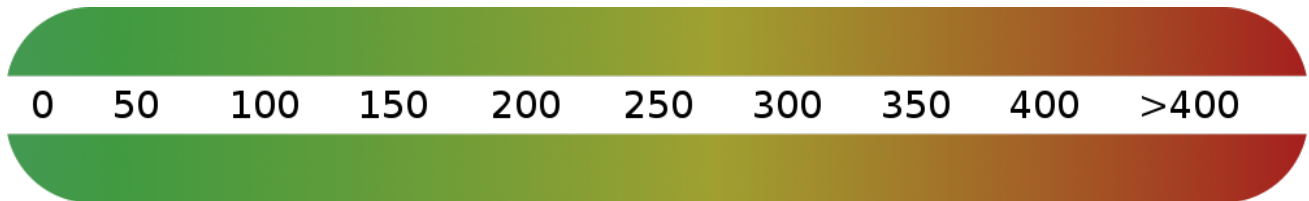
- Bus: Linie 132

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/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

