

# Exposé

## Wohnung in München

### Obergiesing: Möbliertes 1-Zi.-Apartment mit Südbalkon zum Innenhof



Objekt-Nr. OM-369826

#### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Rieder

Werinherstraße 28  
81539 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Summe Nebenkosten	350 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	1,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	37,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Heizkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten, vierstöckigen Mehrfamilienhauses in der Werinherstraße 28 in München-Obergiesing.

Der sonnige Südbalkon ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet eine angenehme Rückzugsoase mitten in der Stadt. Der funktionale Grundriss schafft eine klare Raumstruktur – die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Die Wohnung ist voll möbliert und ausgestattet, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht. Im Wohn-/Schlafraum liegt ein edler Eichenparkettboden, Küche, Flur und Bad sind geschmackvoll gefliest. Die moderne Einbauküche verfügt über ein Ceranfeld, Kühlschrank und Geschirrspüler. Im Bad finden Sie ein modernes Duschbad mit Wand-WC, Handtuchheizkörper, LED-Deckenbeleuchtung sowie einen Waschmaschinenanschluss – eine Waschmaschine ist bereits vorhanden.

Ein geräumiger Kleiderschrank im Flur sowie ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgen für praktischen Stauraum.

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend kernsaniert, unter anderem mit:

hochwertigem Eichenparkett

neuer Elektrik in allen Räumen

neuer Gasthermenheizung mit elektronisch gesteuertem Thermostat

modernen Heizkörpern

neuen weißen Türen und Türzargen

vielen Steckdosen

zeitgemäßem Bad mit Spiegelschrank und Designarmaturen

stilvollen Fliesen in Küche, Flur und Bad

## Ausstattung

Objektart: Mietwohnung (möbliert)

Adresse: Werinherstraße 28, 81541 München

Etage: 2. Obergeschoss (ruhige Innenhoflage)

Wohnfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>

Zimmer: 1,5 Zimmer, separate Küche, Bad, Balkon

Zustand: renoviert / kernsaniert (2016)

Heizungsart: moderne Gasetagenheizung

Energieausweis: Bedarfsausweis, 174,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Baujahr: 1958

Kellerabteil: ja

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Obergiesing – einem der aufstrebenden Wohngebiete Münchens mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt und hohem Freizeitwert.

Die U-Bahn-Station Silberhornstraße (U2/U7) ist nur rund 100 Meter entfernt und bringt Sie in wenigen Minuten direkt zum Sendlinger Tor und in die Innenstadt. Auch das Zentrum Giesing rund um die Tegernseer Landstraße erreichen Sie in etwa 5 Gehminuten.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur Isar mit ihren weitläufigen Uferwegen und Grünflächen – ideal zum Joggen, Radfahren oder Entspannen im Grünen. Auch der Kronepark, der Giesinger Grünsitz sowie weitere Erholungsflächen liegen in der Umgebung.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte (z. B. Penny), Bäcker, Apotheken und Cafés befinden sich in fußläufiger Entfernung.

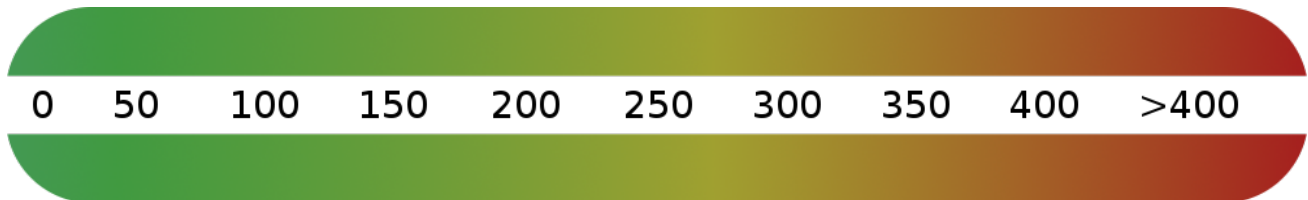
Anwohnerparken ist direkt vor dem Haus möglich.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



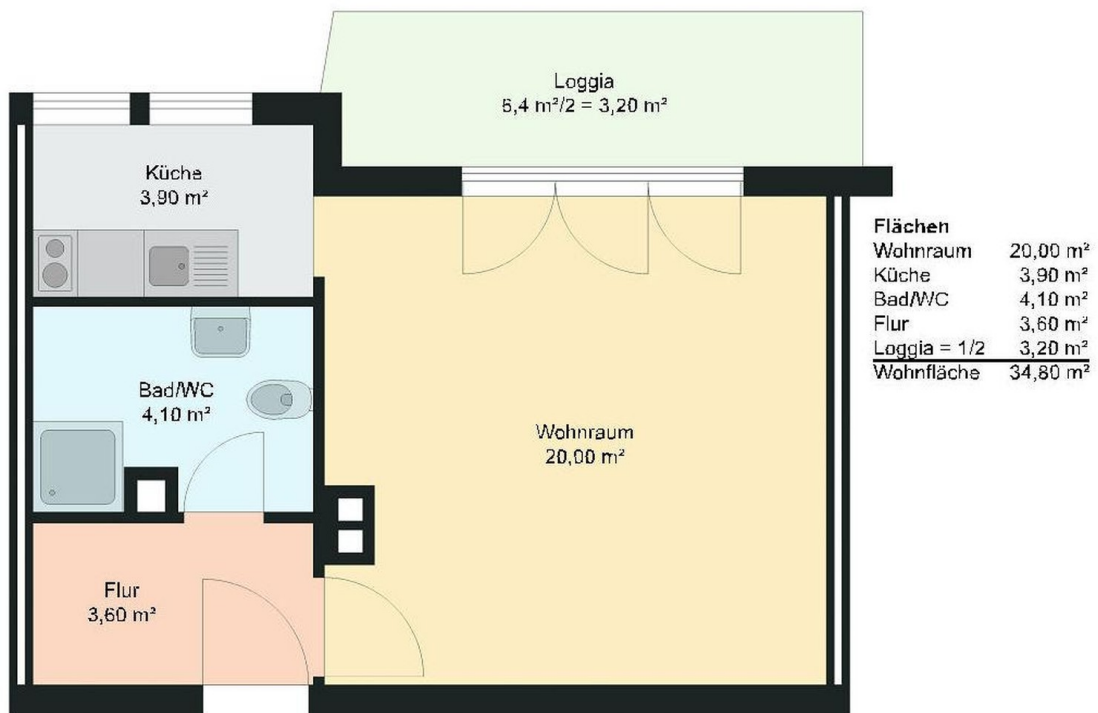
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



81541 München,  
Werinherstr. 28



