

# Exposé

## Wohnung in München

**Renovierte, helle 63 qm 2 ZKB in ruhigem Haus und grünem Umfeld**



Objekt-Nr. OM-382741

### Wohnung

Vermietung: **1.520 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Schönberger

81927 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	280 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.700 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten des grünen Cosimaparks erwartet Sie diese großzügige, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung (ca. 63 qm) im 1. Stock, vor wenigen Monaten frisch renoviert und bezugsfertig. Die Wohnung besticht durch ihre ruhige Lage, angenehme Nachbarschaft und einen praktischen Schnitt.

Vom großen Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern gelangt man in die offene, neue Einbauküche mit Spülmaschine und Herd/Backofen. Der breite Flur führt in das helle, sanierte Badezimmer mit einer großen Walk-in-Dusche, einem Hänge-WC sowie einem Waschbecken mit einem beleuchteten Wandspiegel mit Ablage.

Das Schlafzimmer hat ein großes Fenster mit einem wunderbaren Blick ins Grüne des Gartens. Der Eingangsbereich ist großzügig und bietet Raum für eine Garderobe. Die Wohnung verfügt über neue Kunststofffenster und wird per Fernwärme beheizt.

Die gesamte Wohnung ist einheitlich mit modernem, hochwertigem Vinyl ausgestattet.

Im Keller stehen eine Waschmaschine und ein Trockner, die mit Waschmünzen genutzt werden können.

Vermietet wird von privat ab 15.07.2026.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Sommer 2025 umfassend und hochwertig saniert – vor Ihrem Einzug wird die Wohnung erneut gestrichen. Freuen Sie sich auf neue Fenster, einen modernen Vinylboden, komplett erneuerte Elektrik sowie ein stilvolles, neu gestaltetes Bad. Die Einbauküche ist mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Ein offener Kamin sorgt für besondere Gemütlichkeit; die Nutzbarkeit wird derzeit noch mit dem Schornsteinfeger geklärt.

Ausstattung:

- Süd-Balkon über die gesamte Wohnungsfront – Sonne von früh bis spät
- Einbauküche inklusive Geräte
- Deckenspots bzw. Lampen in allen Räumen
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (mitvermietet)
- große Fenster für viel Tageslicht

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungen sind für Samstag, 04.07.2026, ausschließlich als Einzeltermine geplant. Die Wohnung wird gerade noch bewohnt, aber in den kommenden Tagen geräumt und nochmals gestrichen.

Es wird ein Indexmietvertrag mit einer Mindestdauer von 3 Jahren vereinbart.

Die Eigentümer wohnen ebenfalls im Haus und pflegen mit allen Bewohner:innen und weiteren Eigentümer:innen ein respektvolles, harmonisches Zusammenleben, das Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebensweisen selbstverständlich einschließt.

## Lage

Das Haus verfügt über einen grünen Gemeinschaftsgarten mit kleinem Pool – perfekt für warme Sommertage. Im Keller stehen Münzwaschmaschine und -trockner zur Verfügung. Bus- und Trambahnhaltestelle sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die U-Bahn-Station Arbellapark. Supermärkte, Cafés, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem zu Fuß.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung eignet sich die Wohnung auch hervorragend für Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer mit Kamin



Im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Küche und Flur



Fensterfront

# Exposé - Galerie



Flur mit Blick ins Wohnzimmer



Blick ins Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



WC

# Exposé - Galerie



Waschbecken und Spiegel



Blick ins Schlafzimmer



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gemütlich auf dem Balkon



Blick auf den Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick von der Bank ins Grüne

# Exposé - Galerie



Umgebung



Blick ins Grüne

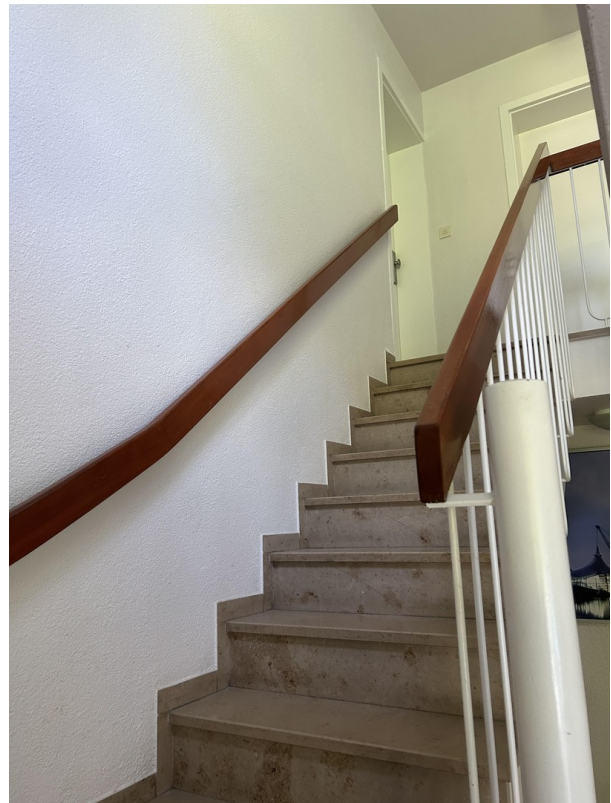
# Exposé - Galerie



Blick über die Straße



Eingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang

# Exposé - Grundrisse

Wohnung 1. Stock rechts

Die Aufteilung in Bad und Küche ist mittlerweile geändert.

