

Exposé

Dachgeschosswohnung in München - Obersendling **Business Apartment hochwertig möbliert mit Dachterrasse**



Objekt-Nr. **OM-398880**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Rauchenberger

81379 München - Obersendling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	4
Zimmer	1,50
Wohnfläche	41,00 m ²
Nutzfläche	6,00 m ²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	200 €
Heizkosten	60 €
Summe Nebenkosten	260 €
Miete Garage/Stellpl.	120 €

Mietsicherheit	3.000 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.07.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	4. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses topmoderne Business-Apartment im vierten Obergeschoss überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und stilvolle Möblierung. Der großzügige Eingangsbereich führt in einen offenen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich mit edlem Echtholzparkett.

Die voll ausgestattete Einbauküche verfügt über Geschirr, Kochutensilien und moderne Geräte. Das Badezimmer bietet eine ebenerdige Dusche sowie eine integrierte Waschmaschine mit Trocknerfunktion.

Ein Highlight ist die große Balkon-Dachterrasse mit Weitblick – ideal zum Entspannen nach einem Arbeitstag.

Zur weiteren Ausstattung gehören ein Aufzug, ein Tiefgaragenstellplatz, hochwertige Möbel und moderne Technik. Das Apartment bietet ein repräsentatives Wohnambiente für Business-Gäste, die Komfort, Design und Funktionalität auf hohem Niveau schätzen.

Ausstattung

Das Apartment ist komplett möbliert und hochwertig ausgestattet – ideal für Business-Gäste oder Berufspendler.

Zur Einrichtung gehören Smart-TV, Bildschirm für das Homeoffice, ein höhenverstellbarer Schreibtisch sowie ein praktisches Schrankbett.

Die Einbauküche ist voll ausgestattet mit Geschirr, Kochutensilien und modernen Geräten. Ein Wäschetrockner ist integriert. Garderobebereich und stilvolle Möbel sorgen für Komfort und Funktionalität.

Alles ist bezugsfertig – einziehen und wohlfühlen, Koffer genügt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Alle Nebenkosten sind inklusive – Strom, Heizung, Warmwasser, Internet und Telefon.

Sie ziehen praktisch nur mit dem Koffer ein und genießen sofort modernen Wohnkomfort auf gehobenem Niveau.

Lage

Die Tölzer Straße befindet sich in München-Obersendling: urban, grün und perfekt angebunden

Die Tölzer Straße liegt im beliebten Stadtteil Obersendling, im Münchner Süden. Hier trifft städtisches Leben auf ruhige Wohnqualität – ein Viertel, das sich in den letzten Jahren zu einem der spannendsten Wohngebiete Münchens entwickelt hat.

Moderne Architektur, zahlreiche Cafés, kleine Läden und grüne Oasen prägen das Bild. Die Isarauen und der Südpark sind nur wenige Gehminuten entfernt und laden zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Abschalten ein.

Verkehrsanbindung:

* U-Bahn: U3 Obersendling – nur ca. 3 Gehminuten entfernt

* S-Bahn: S7 Siemenswerke – rund 5 Gehminuten

* Buslinien: Haltestelle Tölzer Straße direkt um die Ecke

Damit sind Sie in ca. 10 Minuten am Marienplatz, in 15 Minuten am Hauptbahnhof und erreichen den Mittleren Ring oder die A95 Richtung Starnberger See in wenigen Minuten mit dem Auto.

Umgebung & Freizeit:

Supermärkte, Bäckereien, Fitnessstudios und Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe. Die Isar ist mit dem Fahrrad in knapp 5 Minuten erreichbar. Obersendling bietet damit eine perfekte Mischung aus Urbanität, Natur und Lebensqualität – ideal für alle, die München aktiv erleben und zugleich entspannt wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Eingang mit Garderobe



Duschbad mit Wäschetrockner

Exposé - Galerie



Eingang mit Gaderobe



Wohn- Schlaf- und Arbeitszimme

Exposé - Galerie



Küche



Homeoffice

Exposé - Galerie



Wandbett



Wohnraum

Exposé - Galerie



Schrankbett mit Couch



Innenhof

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss