

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Schwabing-West: möbl. 1,5 Zimmer Wohnung mit EBK in  
Neubauqualität am Olympiapark \*\*\*Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-400840

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.540 € + NK**

Lerchenauerstr. 12  
80809 München  
Bayern  
Deutschland

|                   |          |                |                     |
|-------------------|----------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1965     | Mietsicherheit | 4.620 €             |
| Etagen            | 3        | Übernahme      | sofort              |
| Zimmer            | 1,50     | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 27,00 m² | Schlafzimmer   | 1                   |
| Energieträger     | Gas      | Badezimmer     | 1                   |
| Nebenkosten       | 90 €     | Etage          | Erdgeschoss         |
| Heizkosten        | 60 €     | Heizung        | Zentralheizung      |
| Summe Nebenkosten | 150 €    |                |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung Möbliert inklusive Küche

In erstklassiger Lage direkt gegenüber dem Olympiapark befindet sich dieses exklusive 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Lerchenauerstraße 12.

Das Apartment wurde vollständig kernsaniert und präsentiert sich heute in Neubauqualität auf höchstem Niveau – ein Refugium für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Design, Qualität und Lage legen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich beeindruckt durch seine moderne Architektur, edle Materialien und ein harmonisches Raumgefühl. Die maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich elegant in das Gesamtbild ein und verbindet Funktionalität mit stilvollem Design.

Das luxuriöse Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Regendusche, hochwertigen Armaturen und fein abgestimmten Fliesen.

Dreifach verglaste Fenster, eine neue Heizungsanlage, moderne Elektrik sowie ein hochwertiger Boden unterstreichen den Anspruch dieser außergewöhnlichen Immobilie.

## Ausstattung

Komplette Kernsanierung in Neubauqualität (2025)

Einbauküche mit Premium-Geräten

Begehbare Regendusche mit Designarmaturen

3-fach verglaste Fenster für perfekte Dämmung

Neue Heizungsanlage & moderne Elektrik

Hochwertiger Boden in edler Optik

Neue Innentüre in stilvollem Design

Helle Raumgestaltung mit klaren Linien

Maschinenplatz für die eigene Waschmaschine im Waschkeller

2016 - Dach komplett neu/isoliert

2017 - Heizungsanlage erneuert und auf Gas umgestellt

Dadurch extrem gute Energieeffizienz Klasse C - 81,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Sonstiges

Keine Haustiere.

## Lage

Die Lerchenauerstraße 12 zählt zu den begehrtesten Adressen Münchens – direkt gegenüber dem Olympiapark. Hier trifft urbanes Leben auf grüne Idylle: Morgens spazieren oder joggen im Park, abends in wenigen Minuten in der Innenstadt – besser geht es kaum.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die hervorragende Anbindung macht diese Lage zu einem der gefragtesten Wohnorte der Stadt – zentral, ruhig und exklusiv zugleich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 81,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

