

# Exposé

## Wohnung in München

### Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in München Haidhausen am Kustermannpark



Objekt-Nr. OM-404950

#### Wohnung

Vermietung: **2.560 € + NK**

Ansprechpartner:  
Raoul Klein

St. Cajetan Str. 29  
81669 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	6	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	88,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	2
Heizkosten	100 €	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese ganz besondere Dachgeschosswohnung präsentieren zu dürfen. Auf rund 90 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes, großzügiges Zuhause mit einem schönen Balkon und außergewöhnlicher Lichtdurchflutung.

Bereits das Wohnzimmer begeistert mit fünf französischen Balkonen, von denen zwei direkten Zugang zum großzügigen Balkon bieten. Große Fensterflächen, eingerahmt von transparenten Vorhängen, schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre zu jeder Tageszeit.

Ob am Esstisch oder im gemütlichen Loungebereich – der Blick in alle Himmelsrichtungen eröffnet Ihnen freie Sicht auf den blauen Himmel und vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl, fast wie auf einem Kreuzfahrtschiff.

Die Wohnung liegt ruhig und dennoch zentral, nur ca. 3,5 km vom Marienplatz entfernt, und ist bequem per Aufzug erreichbar.

Ausstattung im Überblick:

knapp 90 m² Wohnfläche

Stilvoll möbliert

8 französische Balkone

Großer Balkon

Separate Küche

Aufzug

Bad mit Badewanne sowie zweites Bad mit Dusche

Elektrische Jalousien in der ganzen Wohnung zur vollständigen Verdunkelung

TV, WLAN

Waschmaschine und Trockner in der Wohnung

Diese großzügig geschnittene, moderne Wohnung bietet hohen Wohnkomfort und ist ein Ort, an dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

## Ausstattung

Angaben zur Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist sehr modern.

Separate Küche mit Kühl-/ Gefrierkombination, Backofen, Toaster, Wasserkocher, Tassen, Teller, Töpfe und was man eben so braucht um sich gleich zu Hause zu fühlen.

Zwei Badezimmer, eins mit Dusche und eins mit Badewanne, Waschmaschine und Trockner.

Zwei Schlafzimmer mit Betten 1,80m x 2,00m und 1,40 x 2,00m. Schränke und Schreibtisch.

Wohn-/ Esszimmer mit großem massiven Buchenholztisch, Sofa und Sessel, Fernseher.

Das Möblierungskonzept wurde zusammen mit einer Innenarchitektin entworfen und kann so übernommen werden und ist im Mietpreis inklusive.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Haidhausen - Kustermannpark - Die Wohnung liegt ruhig und trotzdem sehr zentral. Sie sind gleich auf der Autobahn Salzburg und doch nur 3,5km vom Marienplatz entfernt. Bus und S-Bahn 5 Minuten zu Fuß. Supermärkte, Apotheken und Gastronomie und Fitnessstudio "Elements" alles fußläufig nah.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Garderobe



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



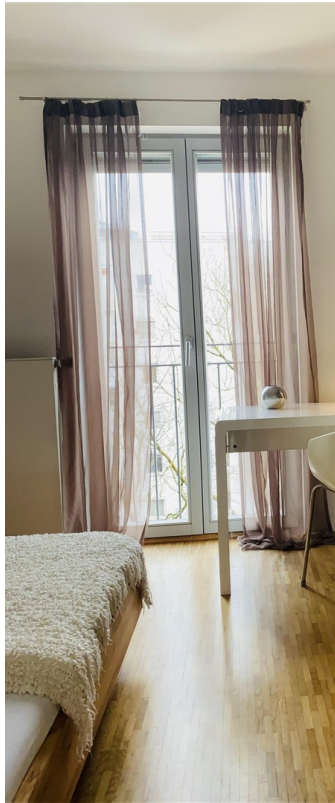
Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Duschbad



# Exposé - Galerie



Waschmaschinenecke



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Haus Außenansicht