

Exposé

Terrassenwohnung in München

Helle 3Zi-Wohnung mit Kamin, Hobbyraum & 2 Terrassen *Harlaching*



Objekt-Nr. OM-407950

Terrassenwohnung

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Schreib Martin

Hochederstraße 9
81545 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	6.900 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	109,00 m²	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	280 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	480 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Adresse: Hochederstraße 9

109 m² Wohnfläche mit eigenem Garten, zwei überdachten Terrassen (Ost & West), Hobbyraum und echtem Holzkamin – nur 5 Gehminuten zum Perlacher Forst. Diese lichtdurchflutete Hochparterre-Wohnung vereint Naturverbundenheit mit urbaner Infrastruktur in einer der begehrtesten Wohnlagen München, gelegen in einer absolut ruhigen Anliegerstraße.

Über einen Flur mit eigenem Gäste-WC gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Durch bodentiefe Fensterfronten auf beiden Seiten ist dieser besonders hell und lädt zum Verweilen ein. Im Sommer genießt man die Sonne auf der Ost- und Westterrasse, im Winter sorgt der echte Holzkamin für eine behagliche Atmosphäre.

Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume: die offen gestaltete Küche wurde 2024 vollständig erneuert und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein – ideal für gemeinsames Kochen und Familienalltag. Vom Wohnzimmer aus erschließen sich außerdem das hochwertig ausgestattete Masterbad mit Badewanne und separater Dusche sowie zwei weitere Zimmer. Sowohl das Schlafzimmer als auch das Kinderzimmer verfügen über einen direkten Zugang ins Freie – ein klarer Pluspunkt für Familien.

Der liebevoll angelegte eigene kleine Garten ist über die östliche Terrasse erreichbar; über die westliche Terrasse gelangt man in den gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich.

Ergänzt wird das Angebot durch einen beheizten Hobbyraum (ca. 11 m²) mit Waschmaschinen-Anschluss im Kellergeschoss (die Wohnung selbst verfügt über keinen Waschmaschinen-Anschluss.). Der Raum ist hell, verfügt über ein Fenster, Fliesenboden, Holzdecke, Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss. Er ist abschließbar und jederzeit zugänglich.

Zur Wohnung gehört kein eigener Kfz-Stellplatz; in der ruhigen Anliegerstraße bestehen gute Parkmöglichkeiten.

Besichtigungen der Wohnung finden am 20. / 21. Februar statt. Den genauen Termin erhalten Sie nach positiver Rückmeldung auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Auf einen Blick:

Sonne von Ost bis West

- Frühstück auf der Ost-Terrasse
- Dinner auf der West-Terrasse
- Beide überdacht und großzügig dimensioniert

Wohlfühl-Atmosphäre

- Holzkamin im Wohnbereich (kein Elektro-Imitat!)
- Bodentiefe Fenster auf beiden Seiten
- Parkett (erneuert 2019/2020)

Perfekt für Familien

- Zusätzlich gemeinschaftlicher Gartenbereich
- 2 Bäder (Masterbad + Gäste-WC)

- Ruhige Anliegerstraße, keine Durchgangsstraße

Ausstattung der Wohnung:

- zwei großzügige, überdachte Terrassen (Ost/West)
- eigener Garten (Sondernutzungsrecht)
- zusätzlich gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich
- hochwertige und moderne Ausstattung
- offen gestaltete Wohnküche
- Einbauküche (2024 erneuert) mit Kochinsel, Cerankochfeld, Spülmaschine, Backofen und Kühl-/Gefrierkombination
- Holzkamin im Wohnbereich
- Masterbad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Parkettboden, 2026 modernisiert
- Hobbyraum

Hinweis:

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Abgebildete Möbel dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele. 3D-Visualisierungen sind illustrative Darstellungen und können von der tatsächlichen Wohnung abweichen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Der Stadtteil Harlaching/Menterschwaige zählt zu den exklusivsten Wohnlagen im Münchner Süden. Die Hochterrasse grenzt im Westen unmittelbar an die weitläufigen Isarauen und das östliche Isarhochufer. Im Süden geht die Stadtgrenze fließend in Richtung Grünwald über, und im Südosten schließt sich mit dem Perlacher Forst eines der größten Waldgebiete Münchens an.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Biergärten, Apotheken und Ärzte. Alle wichtigen Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über die Grundschule bis hin zu zwei Gymnasien – sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den Verkehr ist ausgezeichnet: Die Münchner Innenstadt erreicht man mit dem PKW in rund 15 Minuten. Die Tramlinien 15 und 25 sowie die U-Bahn-Linien U1 und U2 sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über den Autobahnring Ost (A99) besteht zudem eine schnelle überregionale Verbindung zum Flughafen München und in das Voralpenland.

Für Freizeit und Sport bietet die Umgebung ein außergewöhnlich breites Angebot: Tennis, Reiten, der Tierpark Hellabrunn sowie zahlreiche Jogging-, Rad- und Spazierwege entlang der Isar und im Perlacher Forst. Die Isarauen und das Isarhochufer sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bieten ideale Bedingungen für Naturerholung und Familienaktivitäten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Eigener Garten

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Kind / Büro mit Süd-Terrasse

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche 2024



Badewanne und Dusche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer mit Ost-Terrasse

Exposé - Galerie



Süd-Terrasse



Ost-Terrasse

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hobbyraum inklusive

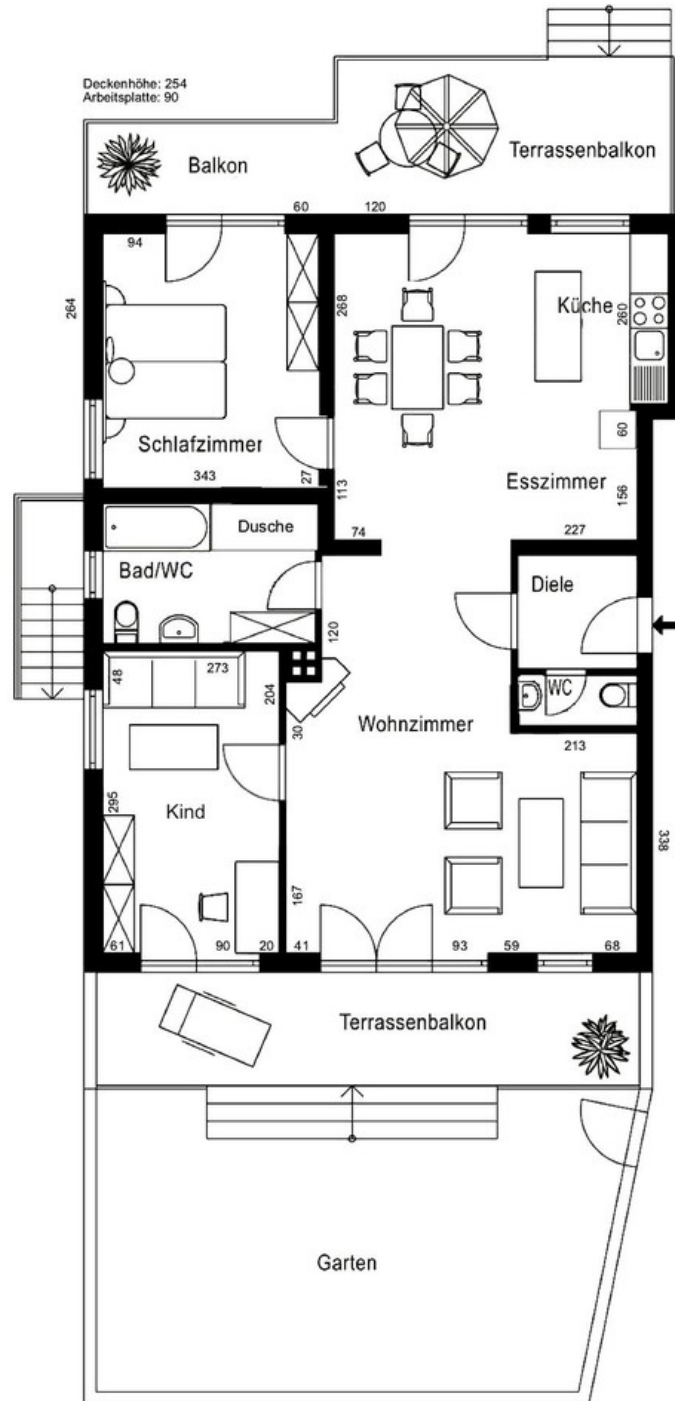


Hobbyraum inklusive



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



Alle Maßangaben sind Circa-Maße und unverbindlich.

Grundriss

Exposé - Grundrisse

Grundriss mit Küche 2024



3D Grundriss