

# Exposé

## Wohnung in München

### Wohnung-Altbaujuwel in Bestlage an der Grenze zur Maxvorstadt



Objekt-Nr. OM-417729

#### Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

80636 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	4	Mietsicherheit	5.100 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	61,40 m²	Zustand	saniert
Nutzfläche	63,30 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die geschmackvoll modernisierte Wohnung liegt im 1. OG eines kernsanierten Anwesens aus der Gründerzeit.

Die schöne stuckverzierte Fassade und das Holztreppenhaus mit schmiedeeisernem Geländer sowie die kassettierten Eingangstüren bilden die vergangene Epoche noch immer ab.

Eine Videosprechanlage sowie ein moderner Glaslift stehen für eine zeitgemäße Ausstattung.

## Ausstattung

Die rund 3 Meter hohen Decken und die großen Sprossenfenster unterstreichen den modernen, loftartigen Charakter der Wohnung. Der schöne, dunkle Eichendielenboden passt zum geschmackvollen Ambiente dieser Räume.

Die Wohnküche mit ihrer kompletten Ausstattung lädt zu gemütlichen Wochenenden mit Freunden ein. Das rund 8 Quadratmeter große Bad ist über ein Fenster zum Hof belichtet. Das angrenzende Schlafzimmer mit Balkon ist ebenfalls zum begrünten Innenhof ausgerichtet.

Eine separate kleine Abstellkammer ermöglicht Platz für eine Waschmaschine mit Trockner. 2 große raumhohe Schränke bieten darüber hinaus sehr viel Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Wohnhaus liegt im sympathischen Stadtviertel St. Vinzenz an der Grenze zur Maxvorstadt.

Mit Cafés und Restaurants, Einkaufsläden, verschiedene Fitnesslocations wie Yoga, Gym- und Wellnessclubs, Theater und einem Kino mit Filmen in Originalsprachen, belebten Plätzen und Parkanlagen sowie stilvollen Altbau-Straßenzügen steht diese Lage für ein lebendiges Viertel und ein äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

Das Anwesen liegt zentral und dabei in einer ruhigen Nebenstraße. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel mit Tram, Bus, U- und S- Bahn ist optimal.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnküche



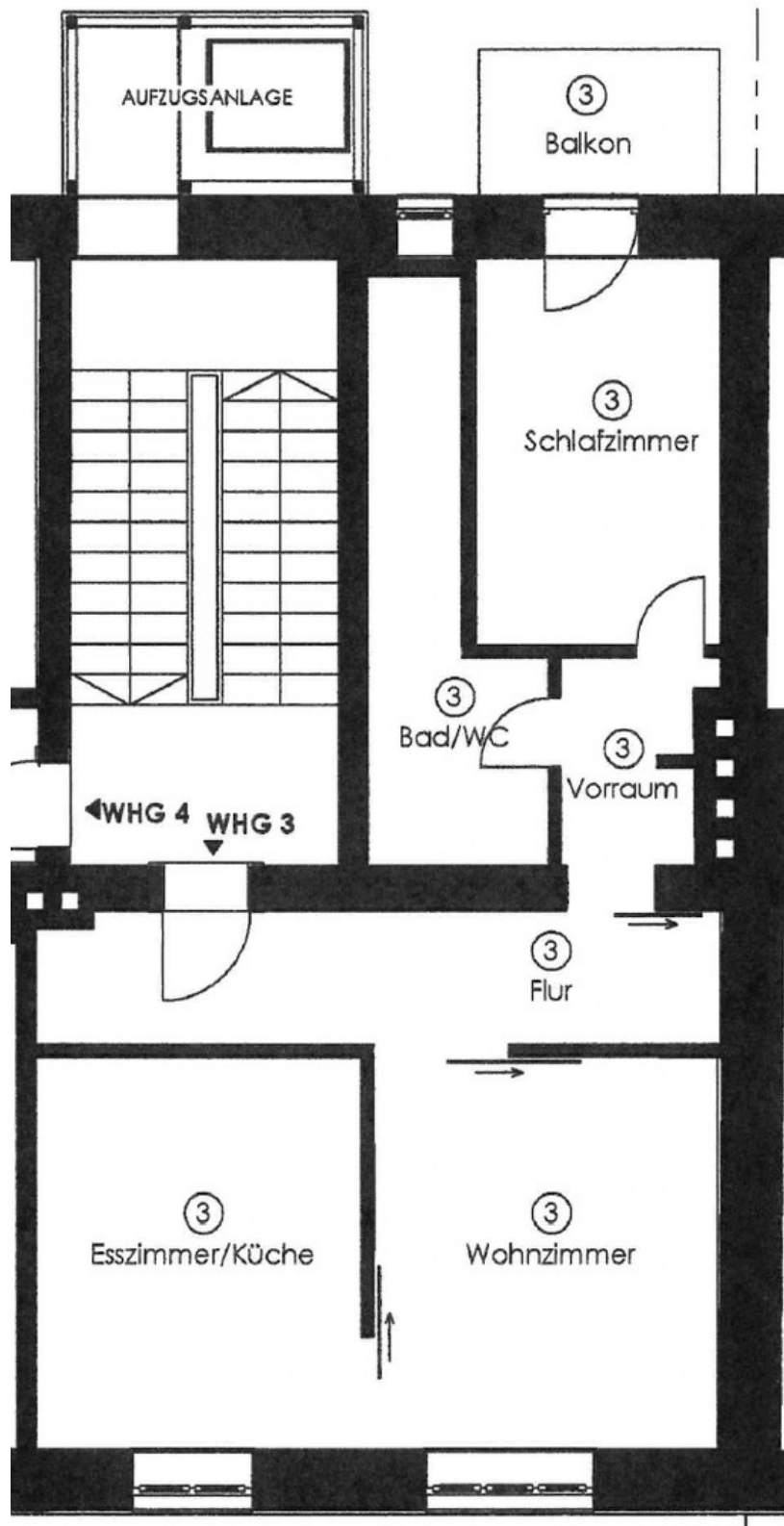
Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung