

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Charmante Altbauwohnung an der Theresienwiese



Objekt-Nr. OM-419275

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.960 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dorota Spindler

Mozartstraße 19  
80336 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1896	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.03.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	72,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 15.02.2026 können Sie diese schöne EG-Wohnung in einer idyllischen Altbauvilla in München beziehen. Die Wohnung durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Zwei attraktive Zimmer mit Parkettboden, Stuckdecken und einer Raumhöhe von ca. 4 m wie auch eine geräumige Küche, Flur und ein kleiner Windfang bilden das Objekt. Weiterhin gibt es einen gemeinschaftlichen Garten im Hinterhof des Hauses, in dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Ein Kellerraum steht Ihnen außerdem zur Verfügung.

## Ausstattung

Nach Vereinbarung kann die Küche gegen Ablöse übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Lage

Die Immobilie liegt in einer lebendigen Gegend in München Ludwigsvorstadt Isarvorstadt. Mehrere Buslinien wie auch U-Bahnen sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe finden Sie Cafes, Restaurants, Einkaufsgeschäfte wie auch Ärzte, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Haus ist umgeben von Grünanlagen und einige Parks sind auch in der Gegend - die berühmte Theresienwiese ist 200 m entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer