

# Exposé

## Wohnung in München

**Direkt am Flaucher! Top geschnittene 2 Zi-Whg mit Balkon im Hochparterre**



Objekt-Nr. OM-420028

### Wohnung

Vermietung: **1.230 € + NK**

Ansprechpartner:  
Katrín Winkler

81543 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	3.690 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.01.2026
Wohnfläche	56,96 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	59,96 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	95 €	Etage	1. OG
Heizkosten	95 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	190 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- 2 Zimmer
- kl. Wohnküche, keine EBK
- Bad mit Dusche
- Abstellkammer
- Küchenboden gefliest
- Westbalkon
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Kellerabteil, Trockenraum, Fahrradkeller

## Ausstattung

- Parkettböden tw. neu abgeschliffen und versiegelt
- kleine Wohnküche (Platz für einen Essplatz) ohne EBK
- gut geschnittener Grundriss
- Bad mit Dusche

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Eine Besichtigung ist am Mittwoch, den 14.1.2026 ab 15 Uhr nach Absprache möglich, wir freuen wir uns auf Ihre Anfragen per Email.

## Lage

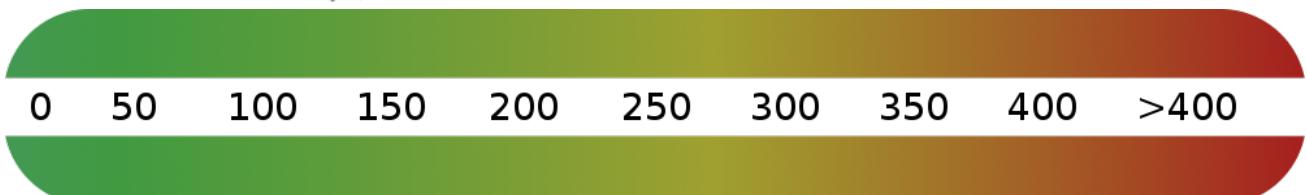
Mitten im Grünen und doch zentral, nur 5 Min Fußweg zum Flaucher/Isarauen, beste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung (Bus 52 Alemannenstr. - fährt 17 Min zum Marienplatz) in unmittelbarer Nähe zum Objekt (wenige Gehminuten zur U3 Thalkirchen), Biergarten sowie verschiedene Restaurants in der Nachbarschaft

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

