

# Exposé

## Wohnung in München

**3-Zimmer-Altbauwohnung mit Wohnküche, Balkon & Aufzug Herzogstraße 85, 2. Obergeschoss, München**



Objekt-Nr. OM-420951

### Wohnung

Vermietung: **2.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Witt

Herzogstr. 85  
80796 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	6.300 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem repräsentativen, gepflegten Altbau in der Herzogstraße wird diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung erstmals zur Vermietung angeboten. Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem per Aufzug erreichbar.

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügiger Wohnküche, zwei weiteren Zimmern, modernem Badezimmer, separatem Gäste-WC sowie einem Balkon zum ruhigen Innenhof. Die klare Grundrissstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung als Paar-, Familien- oder Homeoffice-Wohnung.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden sämtliche Gewerke vollständig erneuert:

Elektro- und Wasserleitungen, Sanitär, Oberflächen sowie sämtliche Ausstattungsdetails entsprechen aktuellem Neubau-Standard – kombiniert mit dem Charme eines klassischen Münchener Altbau.

Besonderes Highlight ist der echte Fischgrät-Eichenparkettboden, der allen Wohnräumen eine hochwertige, zeitlose Anmutung verleiht. Die Bäder präsentieren sich in moderner, zurückhaltender Architektur mit großformatigen Fliesen und klaren Linien.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil sowie der komfortable Personenaufzug im Haus.

## Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer mit großzügiger Wohnküche

Bad + separates Gäste-WC

Balkon

Echtes Fischgrät-Parkett

Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung

Neue Elektro- und Wasserinstallation

Aufzug

Eigenes Kellerabteil

Repräsentatives, sehr gepflegtes Altbauhaus

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Die Herzogstraße zählt zu den etablierten, begehrten Wohnlagen Münchens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Urbanes Leben, gepaart mit ruhigem Wohnumfeld und klassischer Altbauarchitektur.

Diese Wohnung adressiert Mieter, die Wert auf Substanz, Qualität und Lage legen – ein Objekt, das langfristige Wohnzufriedenheit auf Premium-Niveau bietet

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Fassade

# Exposé - Galerie



Balkon

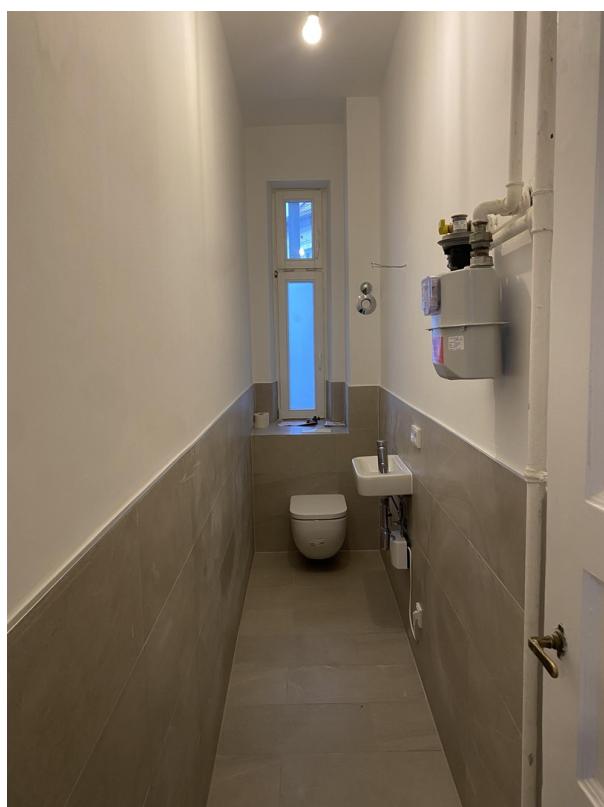


Treppenhaus und Aufzug

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



1. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche mit Balkon zur Rückse



Küche mit Balkon zur Rückse

# Exposé - Galerie



Küche mit Balkon zur Rückseite



3. Schlafzimmer Rückseite

# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer Rückseite



Küche mit Etagenheizung

# Exposé - Grundrisse

