

Exposé

Wohnung in München

Flexibles Layout für WG oder Familie - Neusanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objekt-Nr. OM-423519

Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Schmidt

Preziosastrasse 38
81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	8	Mietsicherheit	4.100 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	75,00 m²	Übernahmedatum	01.05.2026
Nutzfläche	75,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	178 €	Etage	Höher als 5. OG
Summe Nebenkosten	328 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hell und freundlich gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im 6. OG bietet eine optimale Raumaufteilung mit insgesamt ca. 76 m² Wohnfläche und besticht durch ihre vollständige, hochwertige Sanierung. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder eine Wohngemeinschaft, die auf modernen Komfort und eine funktionale Raumgestaltung setzen.

Der große Wohnraum (ca. 20 m²) mit Zugang zur westseitigen Loggia lädt zum Entspannen und Empfangen von Gästen ein und bildet das zentrale Lebensgebiet der Wohnung. Die beiden Schlafzimmer (ca. 13,5 m² und 16,5 m²) bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und sichere Privatsphäre. Die Küche (ca. 7 m²) kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Das Bad (ca. 3,2 m²) wurde modernisiert und verfügt über eine vollständige Sanitärausstattung. Ebenfalls ein separates WC ist vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig neu saniert und bietet folgende hochwertige Ausstattungen:

Fenster: Alle Fenster wurden durch neue, wärmedämmende Modelle ersetzt, die für eine optimale Wärmedämmung und Schallschutz sorgen.

Elektrik: Die gesamte Elektrik wurde erneuert und entspricht den aktuellen Sicherheitsstandards, inklusive neuer Steckdosen und Lichtschalter.

Bodenbeläge: In den Wohn- und Schlafzimmern sind neue, strapazierfähige und pflegeleichte Laminatböden verlegt, während das Bad und die Küche mit feuchtigkeitsfesten Fliesen ausgestattet sind.

Bad: Komplett modernisiert mit neuer Duschkabine, Waschbecken und WC sowie hochwertiger Fliesenverlegung.

Loggia: Eine westseitige Loggia (ca. 2 m²) mit Sicht auf den Innenhof lädt zu entspannten Abenden im Freien ein.

WG-freundlich: Die Raumaufteilung und die Sanierungsqualität machen die Wohnung ideal für die Gründung einer Wohngemeinschaft – dies wird ausdrücklich akzeptiert.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Preziosastraße in Johanniskirchen, einem beliebten, ruhigen Stadtteil mit familienfreundlicher Atmosphäre. Die Lage punktet mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nächste Tramhaltestelle ist nur 5 Gehminuten entfernt (Fritz-Meyer-Weg) und bietet ebenfalls Verbindung zur S-Bahn (S8) mit ca. 11 Gehminuten, die dich in kurzer Zeit in die Münchener Innenstadt bringen.

Ein Rewe und Edeka liegen ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, sodass du alle täglichen Einkäufe bequem erledigen kannst. Die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die ruhige Wohngegend kombiniert mit der guten Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Loggia



Wohnzimmer mit Loggia Zugang

Exposé - Galerie

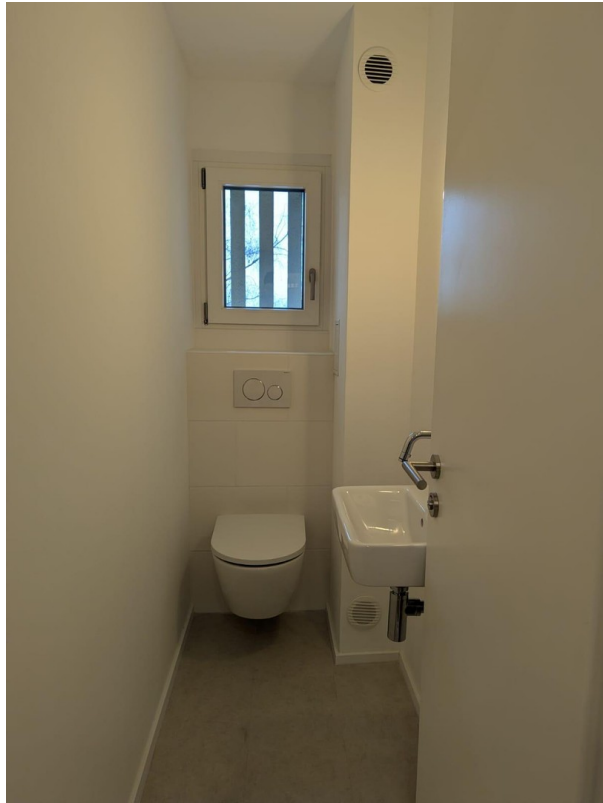


Küche zur freien Gestaltung



Außenansicht

Exposé - Galerie



WC



Eingang

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

