

# Exposé

## Wohnung in München

### Einziehen & wohlfühlen: Möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon und separater Küche



Objekt-Nr. OM-424099

#### Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wiana Musigk

Schleißheimer Str. 297  
80809 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	33,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	40 €	Badezimmer	1
Heizkosten	40 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese modern sanierte und neu renovierte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung ist vollständig möbliert und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand.

Der Wohn- und Schlafbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Die neue Einbauküche ist separat angelegt und durch eine Tür vom Wohnraum getrennt – ideal, um Kochen und Wohnen klar zu separieren.

Ein zeitgemäßes, hochwertiges Ausstattungskonzept rundet dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und vollständig neu renoviert. Sämtliche Ausstattungsmerkmale, Möbel und Einbauten sind neu und wurden sorgfältig sowie stilvoll ausgewählt. Das moderne Einrichtungskonzept verbindet Funktionalität mit zeitgemäßem Design und bietet ein harmonisches Gesamtbild.

Der Wohn- und Schlafbereich ist hochwertig möbliert und optimal auf die Raumgröße abgestimmt. Die neue Einbauküche ist modern ausgestattet, verfügt über neue Elektrogeräte und ist dank separater Tür klar vom Wohnbereich abgetrennt.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem erstklassigen Erstbezugszustand nach Sanierung, Renovierung und Möblierung und erfüllt hohe Ansprüche an Komfort, Qualität und modernes Wohnen.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der etablierten Schleißheimer Straße 297 im beliebten Stadtteil Schwabing-Milbertshofen von München – ein verkehrsgünstiges und urbanes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Grünflächen, die fußläufig erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die U-Bahn-Station Scheidplatz der Linien U2 und U3 ist in ca. 8–11 Minuten zu Fuß erreichbar, was eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu weiteren U- und S-Bahnen bietet. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung mehrere Buslinien, die eine zusätzliche Verbindung ins Münchner Verkehrsnetz sicherstellen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	187,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

