

# Exposé

## Wohnung in München

**NEU saniert und TOP möbliert, 1 Zi. Whg. SW-Balkon und TG**



Objekt-Nr. OM-424179

### Wohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Brüning

81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	40 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr großzügig geschnittene 1-Zimmerwohnung mit Schlafnische wurde 2025 umfangreich und fachmännisch saniert. Die Möbel und Einrichtungsgegenstände sind durch einen Innenausstatter ausgewählt und in bester Qualität da für den Selbstbezug geplant.

Durch Änderungen des Studienplatzes kann die Wohnung jetzt nicht mehr selbst genutzt werden, daher steht diese nun zur Vermietung.

Der große, absolut ruhige und geschützte Süd-West Balkon lädt zum Verweilen ein.

Im Keller steht ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockerraum zur Verfügung.

Highspeed Glasfaser-DSL ist vorhanden.

Im Untergeschoß befindet sich der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz.

Der Energieausweis ist vorhanden, aber gerade bei der Hausverwaltung in Bearbeitung. Dieser wird in kürze nachgereicht.

Bei Interesse bitte ich um Zusendung Ihrer vollständigen Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsformular, Einkommensnachweise, Schufa-Auskunft, Mieterselbstauskunft etc.)

Besichtigung jederzeit kurzfristig möglich.

## Ausstattung

Alle Möbel und Einrichtungsgegenstände sind NEU !

- voll ausgestattete Einbauküche mit Geschirrspüler, Backofen, Induktions-Kochfeld, Abluft-Dustabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie deckehohe Schränke
- Luxusbett mit 35cm Boxspring-Matratze mittlerer Härte / H3
- riesiger verspiegelter Schwebetüren-Kleiderschrank mit div. Schubfächern und Einbauten
- 49" Sony Smart-TV mit Bose Soundbar (auch als Bluetooth-Lautsprecher nutzbar)
- quadratischer Esstisch in Eiche massiv mit 2 St. drehbaren Ledersesseln
- hochwertige Markencouch mit Hocker
- Kommode und Vitrinen-Hochschrank fest eingebaut
- sehr hochwertige Design LED-Leuchten
- Bad Spiegel-Einbauschrank sowie Glas-Duschwand
- die Abstellkammer ist deckenhoch mit Regalböden ausgestattet
- wetterfeste Balkonmöbel
- Gardinen an der Fensterfront, Verdunkelungsvorhang zur Schlafnische

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das 2-stöckige Mehrfamilienhaus liegt sehr verkehrsgünstig in Aubing, jedoch absolut ruhig in zweiter Baulinie.

Der S-Bahnhof Neuauing ist nur wenige Gehminuten entfernt, diverse Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfes sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Esstisch



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



Wand-TV



Schlafnische

# Exposé - Galerie



Bett



Bad Waschbecken

# Exposé - Galerie

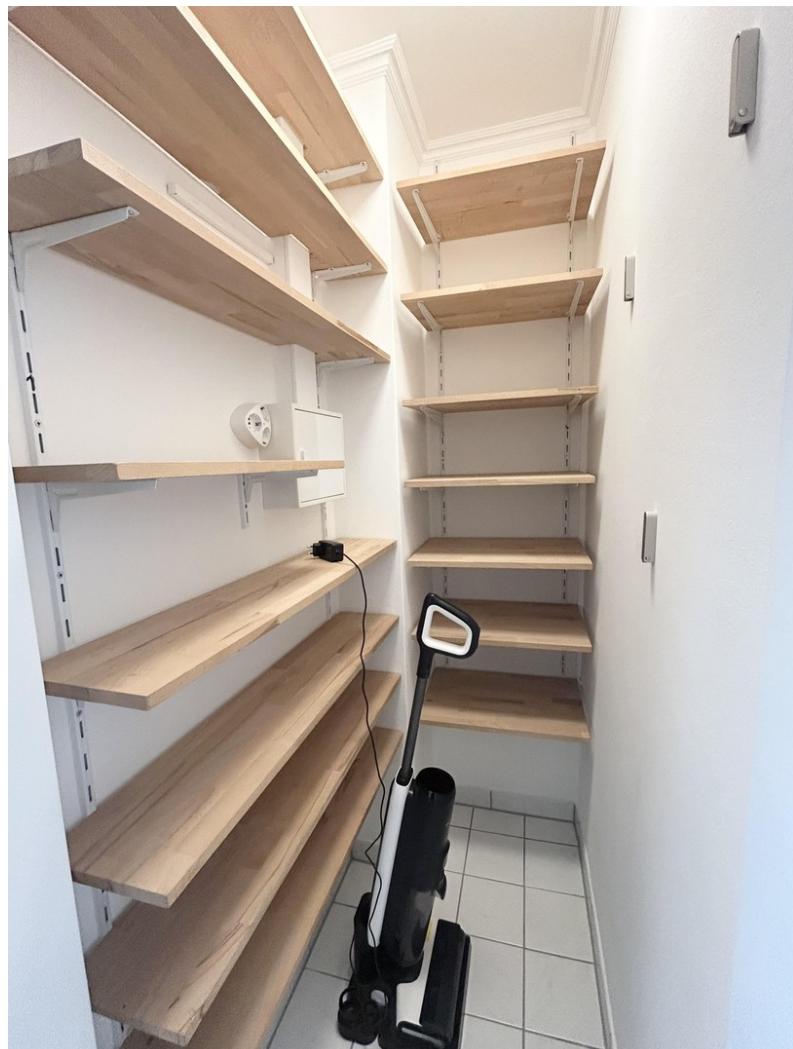


Badewanne/WC



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer