

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Helles Apartment mit Terrasse/Garten (vollmöbliert + frisch saniert)



Objekt-Nr. **OM-424388**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yannik Wolf

Boschetsrieder Straße 55  
81370 München  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	1,00	Mietsicherheit	1.740 €
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Energieträger	Gas	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Summe Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und clevere Raumaufteilung – perfekt für Singles, Berufspendler, Studenten oder als Zweitwohnsitz.

Die Wohnung wird voll möbliert und umfasst:

Wohn- und Schlafbereich:

Ein komfortables Bett sowie ein geräumiger Schrank sorgen für erholsamen Schlaf und ausreichend Stauraum.

Küche:

Die Küchenzeile ist neu verbaut und mit den Grundlagen ausgestattet.

Essbereich:

Ein moderner Esstisch mit Stühlen lädt zum Essen, Arbeiten oder Verweilen ein.

Badezimmer:

Das Bad verfügt über eine begehbare Dusche mit Glaswand, ein WC und einen Spiegel über dem Waschbecken.

Wohnkomfort:

Erstbezug nach Sanierung

Besonders hervorzuheben ist die große Fensterfront, welche das Apartment mit Licht flutet.

Die angegebene Miete ist eine Warmmiete, welche eine Betriebskostenpauschale i.H.v. 120€ beinhaltet. Strom und Internet müssen separat gezahlt werden.

Die 1.370€ Miete setzen sich wie folgt zusammen:

Kaltmiete 1.200€

Nebenkosten 120€

Tiefgaragen Stellplatz Duplex 50€

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in urbaner Lage im Münchner Stadtteil Obersendling nahe der Boschetsrieder Straße, einem Viertel, das sich in den letzten Jahren stark entwickelt hat und modernes Wohnen mit gewachsener Struktur verbindet.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken befinden sich ebenso in fußläufiger Umgebung wie Cafés, Restaurants und Dienstleister. Auch Ärzte, Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil vorhanden, wodurch die Lage für Berufstätige, Paare und Familien gleichermaßen attraktiv ist.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Die U-Bahn-Stationen Aidenbachstraße (U3) und Obersendling (U3) sind schnell erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt; den Marienplatz erreicht man in etwa 15–20 Minuten. Ergänzend sorgen mehrere Buslinien für eine gute Vernetzung im Viertel. Mit dem Auto besteht über den nahegelegenen Mittleren Ring eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile sowie über die A95 und A96 ins Münchner Umland.

## Freizeit und Erholung

Trotz der urbanen Umgebung bieten die nahegelegene Isar mit ihren Rad- und Spazierwegen sowie Grünflächen wie der Südpark attraktive Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Sportangebote, Fitnessstudios und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld, während Cafés und Restaurants in Obersendling,

Sendling und Thalkirchen für kulinarische Vielfalt sorgen.

## Kulturelle Highlights

Dank der sehr guten U-Bahn-Anbindung ist die Münchner Innenstadt mit ihrem breiten kulturellen Angebot aus Theatern, Museen, Konzerten und Veranstaltungen schnell erreichbar. Gleichzeitig entwickelt sich Obersendling selbst zunehmend zu einem lebendigen, urban geprägten Stadtteil mit moderner Architektur, kreativen Unternehmen und einer jungen Bewohnerschaft.

## **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

