

# Exposé

## Wohnung in Aubing München Helle Zwei-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. OM-424735

### Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andrea Bindhammer

81243 Aubing München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	3.150 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Erdwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	140 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen 8-Parteien-Mehrfamilienhauses (Baujahr 2015) in begehrter Wohnlage von München-Aubing.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine hochwertige Ausstattung sowie ihre angenehm ruhige Lage. Auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein heller Wohn-/Eßbereich, ein separates Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC.

Der Südost-Balkon lädt zu sonnigen Morgen- und Vormittagsstunden ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien.

Ausgestattet ist die Wohnung mit Eichenparkett, Fußbodenheizung in allen Räumen sowie zeitlos hochwertigen Materialien.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil gehören zur Wohnung und runden das Angebot komfortabel ab.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

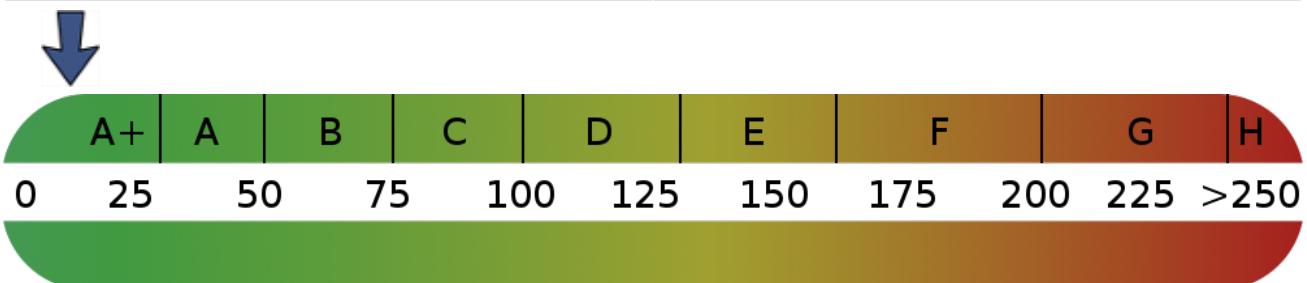
Die Wohnung liegt im Münchener Stadtteil Aubing, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend im Münchener Westen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Der S-Bahnhof München-Aubing (S4) ist gut erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und nach Pasing. Zudem besteht eine gute Anbindung an die A96 und die A99.

Zahlreiche Grünflächen sowie die nahegelegenen Langwieder Seen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und machen die Lage besonders attraktiv.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Grundrisse

