

# Exposé

## Wohnung in München

### Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Bogenhausen – Nähe Englischer Garten | Befristet



Objekt-Nr. OM-425296

#### Wohnung

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Musai

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2011	Mietsicherheit	5.400 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	15.04.2026
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	210 €	Etage	3. OG
Heizkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	460 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens – Bogenhausen, in unmittelbarer Nähe zum Englischen Garten – bieten wir eine hochwertige und großzügige 4-Zimmer-Wohnung zur befristeten Anmietung für 3 Jahre an.

Die Wohnung befindet sich in einer modernen und sehr gepflegten Wohnanlage (Baujahr 2011) und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie einen großzügigen Süd-/West-Balkon mit ca. 18 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

- ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder (Bad mit Badewanne & Dusche sowie separates Gäste-WC)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Echtholzparkett in den Schlafräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen
- Rollläden an allen Fenstern
- Personenaufzug & barrierefreier Zugang
- Abstellraum / Hauswirtschaftsraum
- Kellerabteil & Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz
- neue, voll ausgestattete Einbauküche (Lieferung Anfang April 2026)
- hochwertige Einbauschrank im Badezimmer

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter stehen derzeit keine aktuellen Innenbilder zur Verfügung. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Die Vermietung erfolgt befristet gemäß § 575 BGB, da die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit durch die Eigentümer selbst genutzt wird (Eigenbedarf).

## Lage

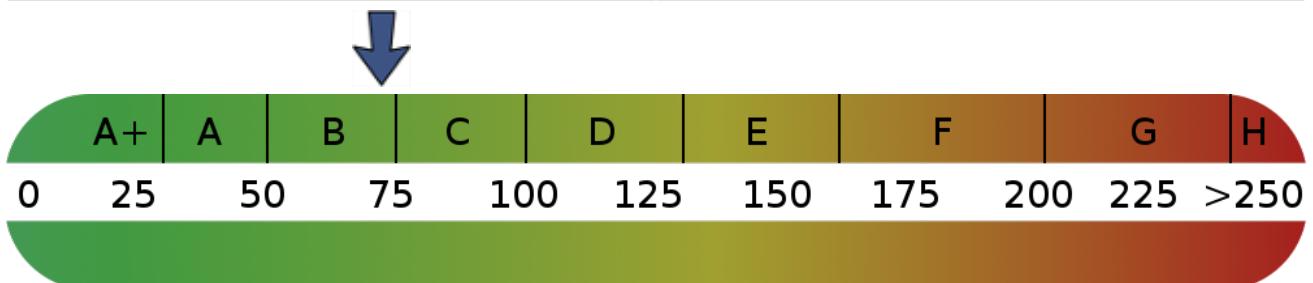
Die Wohnung liegt in Bogenhausen (Oberföhring), einer der gefragtesten Wohngegenden Münchens, in unmittelbarer Nähe zum Englischen Garten. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit U-Bahn-Anschluss (Arabellapark), Tram (St. Emmeram) und Buslinien sowie einem schnellen Anschluss an den Mittleren Ring und Autobahn A9 und bietet damit höchste Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Fitnessstudios sowie Tennis- und Padelanlagen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Sicht aus dem Süden

# Exposé - Galerie



Einfahrt in die TG



Schlafzimmer1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer1

# Exposé - Galerie



Badezimmer2



Flur



Gäste-WC

# Exposé - Galerie

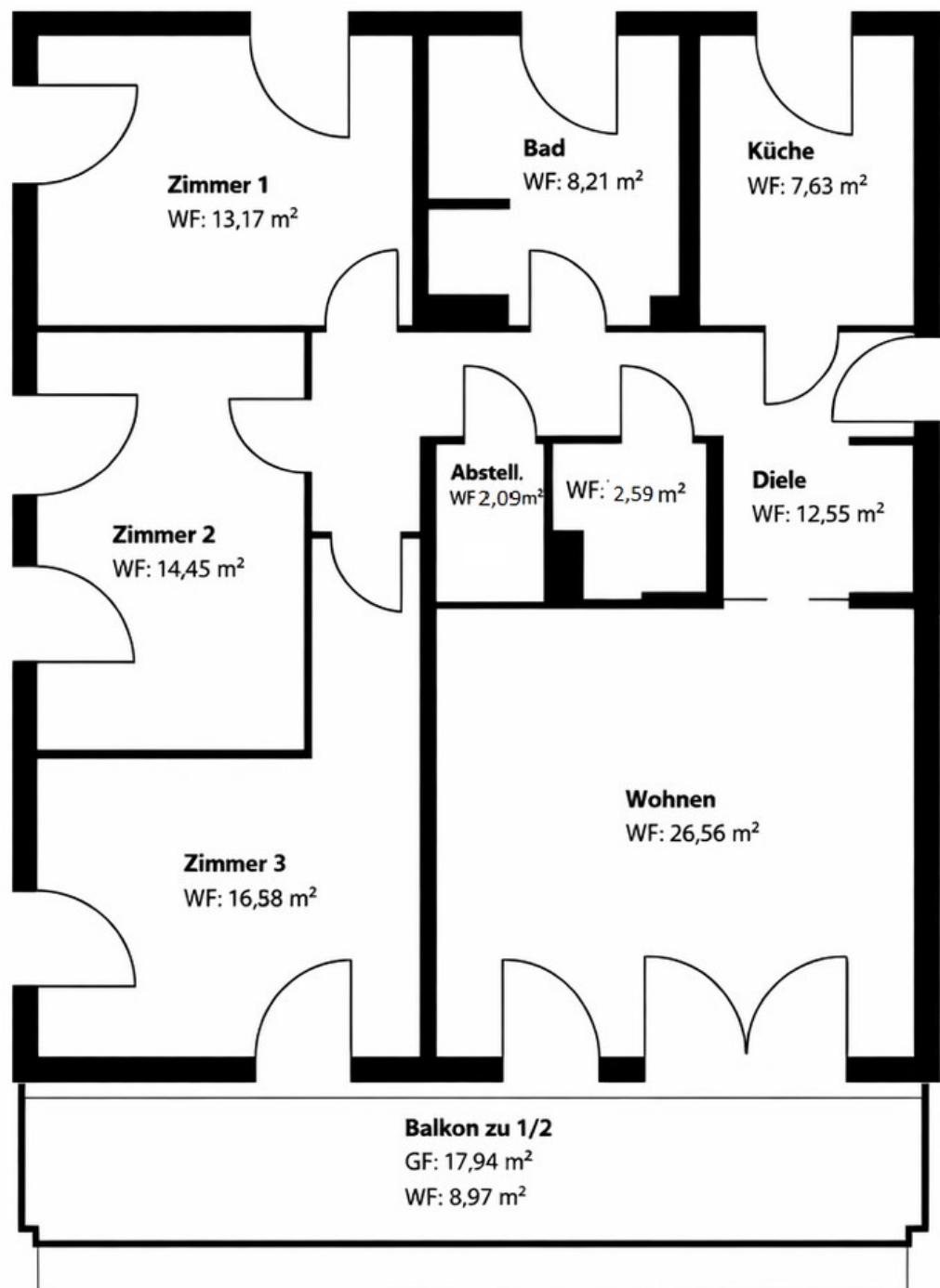


Küche 1 - Planung



Küche 2 - Planung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss