

Exposé

Wohnung in München

4-Zi Wohnung 95qmWohn-/Nutzfläche, 1. OG, Balkon, TG, Aufzug, Gartenmitbenutzung



Objekt-Nr. OM-425822

Wohnung

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Hans Zierer

Leienfelsstr. 2b, 81243, München
81243 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	6.750 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	90,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten provisionsfrei zum 1.3.26:

Moderne 4-Zimmer Wohnung gut geschnitten, Bj. 2020, 2 Bäder, Einbauküche, Balkon

KFW55 Standard mit hervorragenden Dämmwerten

Wohnung ist nach Münchner Gebäudestandard barrierefrei

Heizung über Grundwasserwärmepumpe mit Solarunterstützung

Zum Haus gehört eine Tiefgarage – Powerboxen für E-Mobilität sind vorbereitet.

Ausstattung

Fussbodenheizung in allen Räumen

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

Dezentrale Lüftung in allen Räumen

Elektrische Rollos

Videosprechanlage

LAN-Anschluss in den Wohnräumen

SAT-Anlage

moderne Einbauküche

Waschmaschinenanschluss im Bad

Barrierefreie Wohnung nach DIN mit stufenlosem Zugang

Aufzug

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Gute Wohnlage im Münchner Westen

Ruhige Seitenstraße mit Einfamilienhausbebauung

Neuaubing ist ein gewachsener Stadtteil mit vielfältigen Angeboten sowohl für (junge) Familien, als auch für ältere Generationen

S-Bahn-Haltestelle Leienfelsstraße (S4 eine Station nach Pasing) in 5 Min. Gehentfernung

20 Min. Fahrzeit mit der S-Bahn zum Marienplatz

Schulen in Gehentfernung; Gymnasien in Pasing und Freiam ca. 2 km

Einkaufsmöglichkeiten: Nahbereich Limesstraße, Westkreuz, Freiam sowie in Pasing (ca. 2,5 km)

Autobahnanschluss A 99 ca. 2 km

Naturschutzgebiet Aubinger Lohe ca. 2 km

Badeseen Langwieder See, Lußsee ca. 3,5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich Küche



Flur

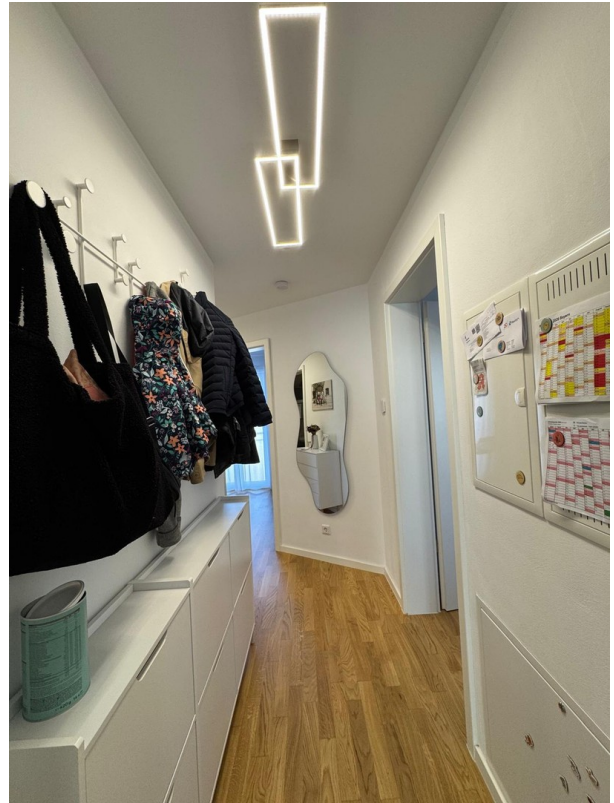


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer1



Kinderzimmer1



Kinderzimmer1

Exposé - Galerie



Kinder/Arbeitszimmer



Kinder/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschine



Duschbad Ensuite

Exposé - Galerie



Balkon

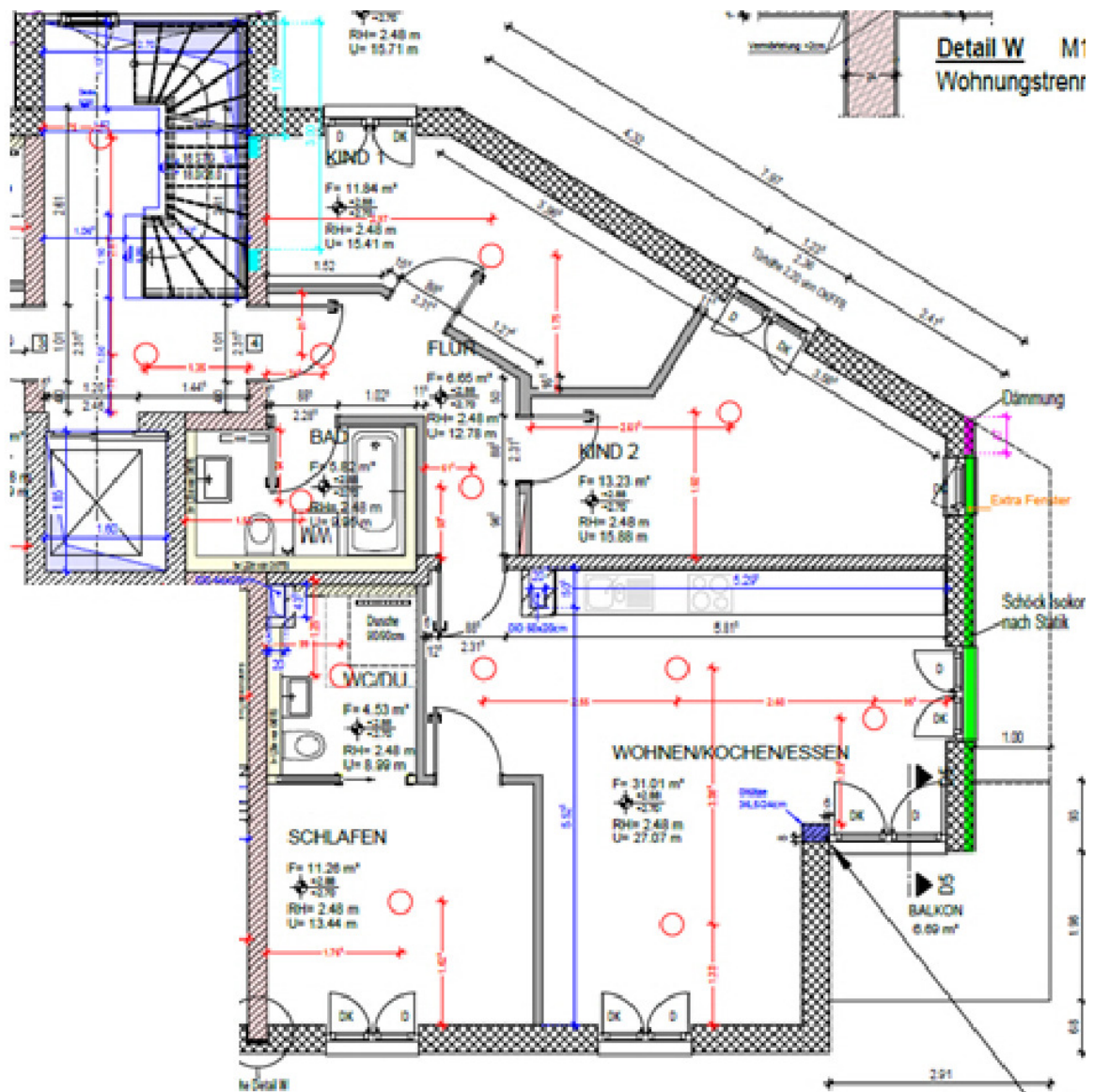


Aussicht zur Strasse



Balkon Aussicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Expose :

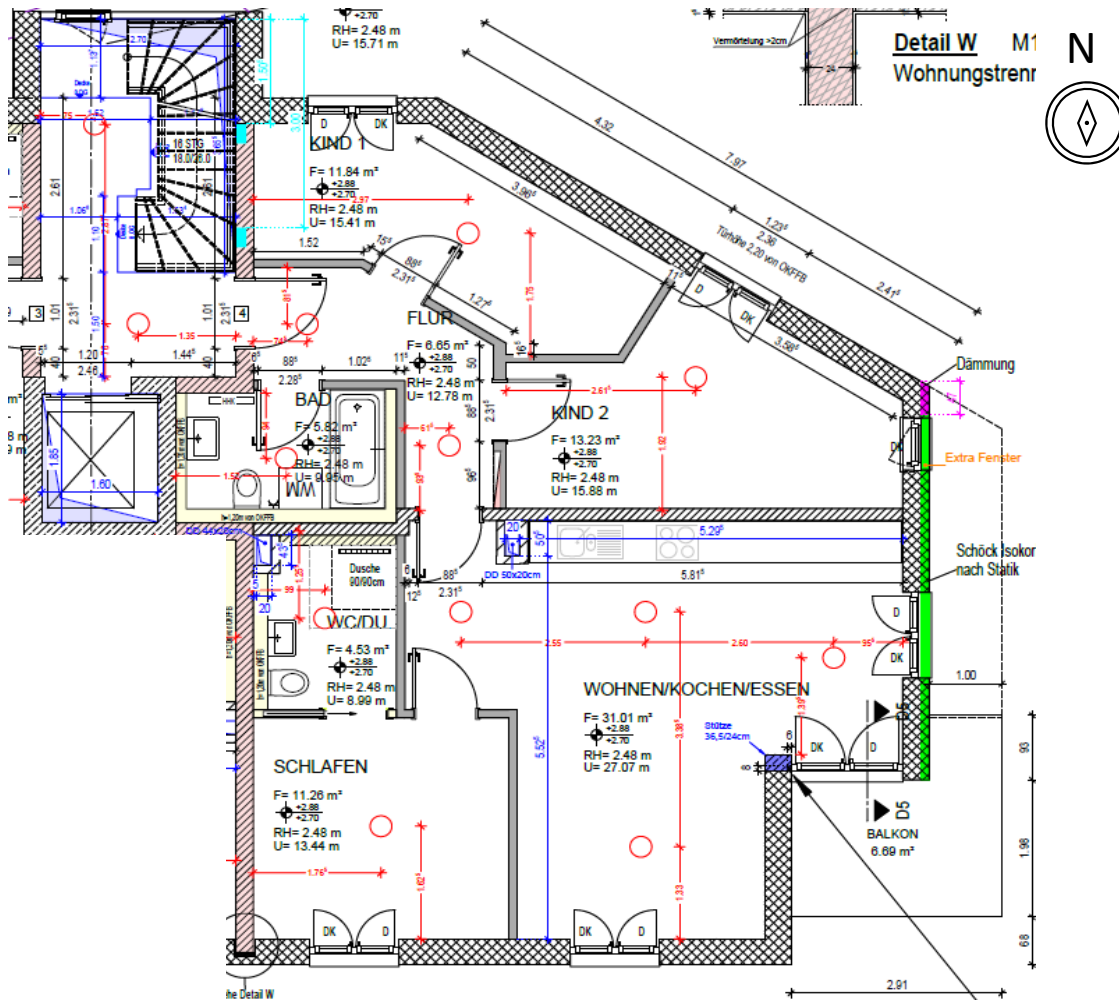
4-Zi Wohnung 95 qm Wohn-/Nutzfläche, 1. OG, Balkon, TG, Aufzug, Gartenmitbenutzung, Leienfelsstr. 2b, 81243 München

Wir vermieten provisionsfrei zum 1.3.26:

- Moderne 4-Zimmer Wohnung gut geschnitten, Bj. 2020, 2 Bäder, Einbauküche, Balkon
- KFW55 Standard mit hervorragenden Dämmwerten
- Wohnung ist nach Münchner Gebäudestandard barrierefrei
- Heizung über Grundwasserwärmepumpe mit Solarunterstützung
- Zum Haus gehört eine Tiefgarage – Powerboxen für E-Mobilität sind vorbereitet.
- Kaltmiete 2250 €, TG-Stellplatz 85 €, NK 250 €



Grundriss Wohnung 4



Räume (insgesamt ca. 95 qm):

- Wohn-/Essbereich 31 qm
- Schlafzimmer 12 qm
- Kinderzimmer 1 12 qm
- Kinderzimmer 2 13 qm
- Bad 6 qm
- Duschbad 5 qm
- Flur 7 qm
- Balkon 7 qm
- Kellerraum ca. 9 qm
- TG-Stellplatz

Ausstattung der Wohnung

Fussbodenheizung in allen Räumen

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

Dezentrale Lüftung in allen Räumen

Elektrische Rollos

Videosprechanlage

LAN-Anschluss in den Wohnräumen

SAT-Anlage

moderne Einbauküche

Waschmaschinenanschluss im Bad

Barrierefreie Wohnung nach DIN mit stufenlosem Zugang

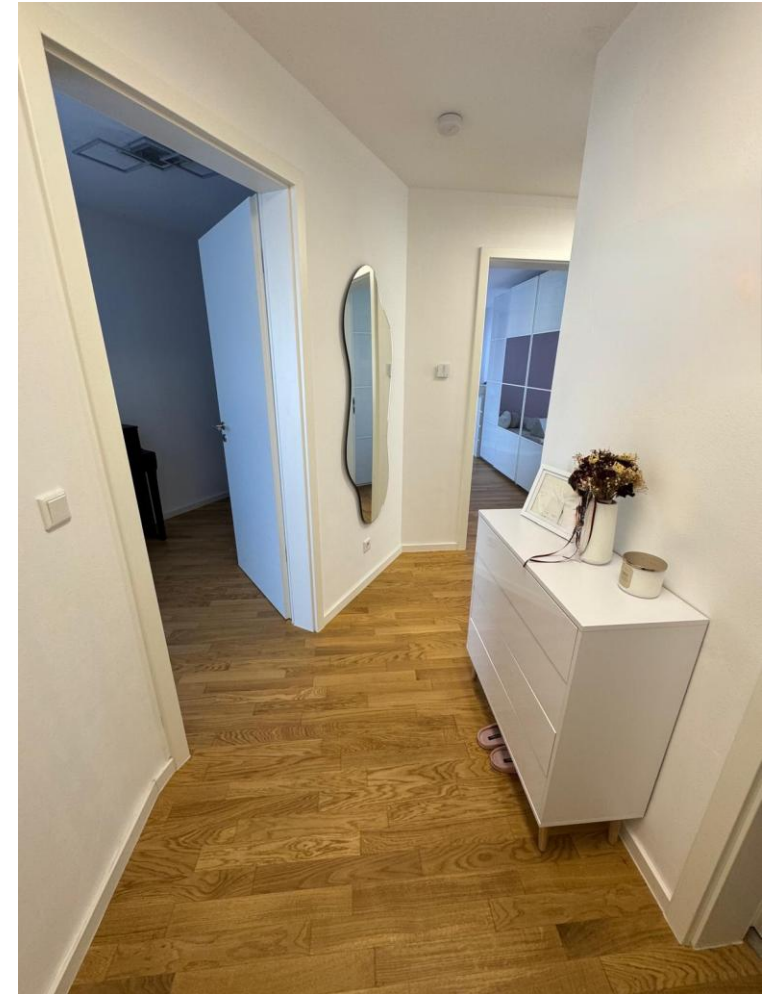
Aufzug

Lage und Umfeld

- Gute Wohnlage im Münchner Westen
- Ruhige Seitenstraße mit Einfamilienhausbebauung
- Neuaubing ist ein gewachsener Stadtteil mit vielfältigen Angeboten sowohl für (junge) Familien, als auch für ältere Generationen
- S-Bahn-Haltestelle Leienfelsstraße (S4 eine Station nach Pasing) in 5 Min. Gehentfernung
- 20 Min. Fahrzeit mit der S-Bahn zum Marienplatz
- Schulen in Gehentfernung; Gymnasien in Pasing und Freiam ca. 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Nahbereich Limesstraße, Westkreuz, Freiam sowie in Pasing (ca. 2,5 km)
- Autobahnanschluss A 99 ca. 2 km
- Naturschutzgebiet Aubinger Lohe ca. 2 km
- Badeseen Langwieder See, Lußsee ca. 3,5 km



Eingang / Flur



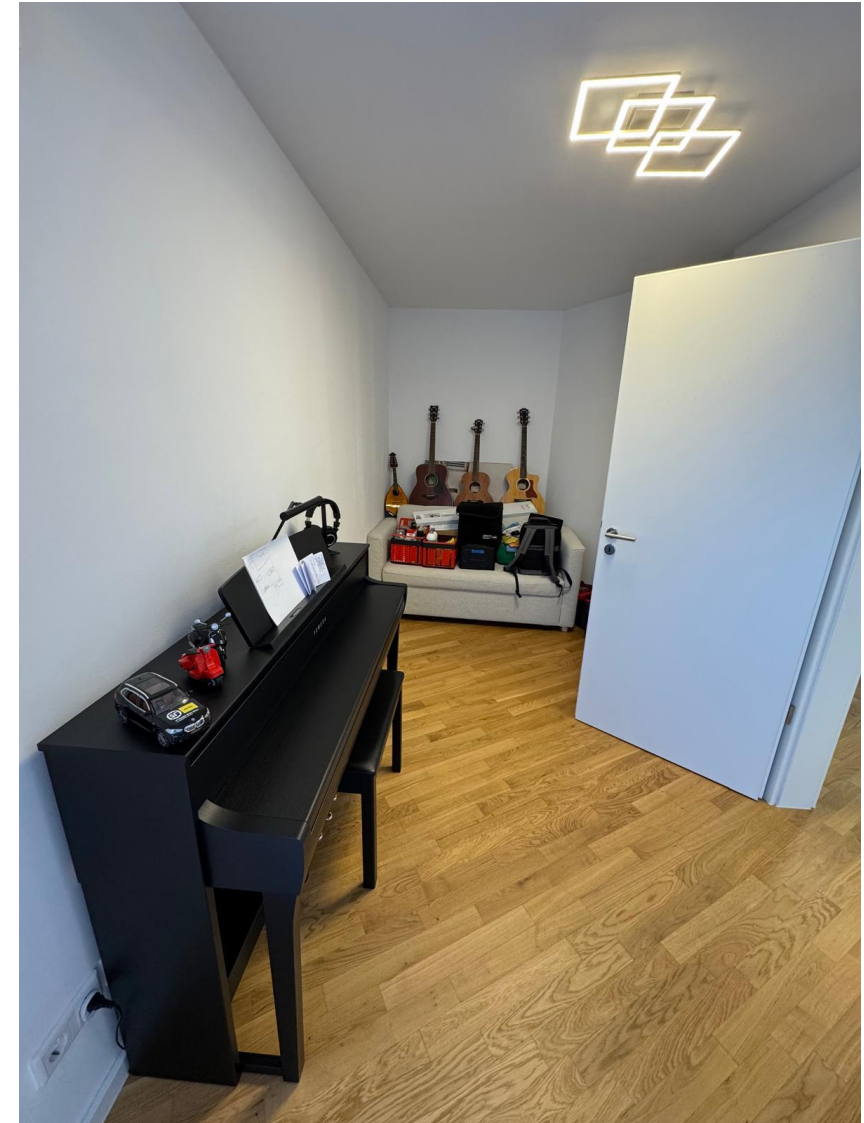
Wohn-/Essbereich



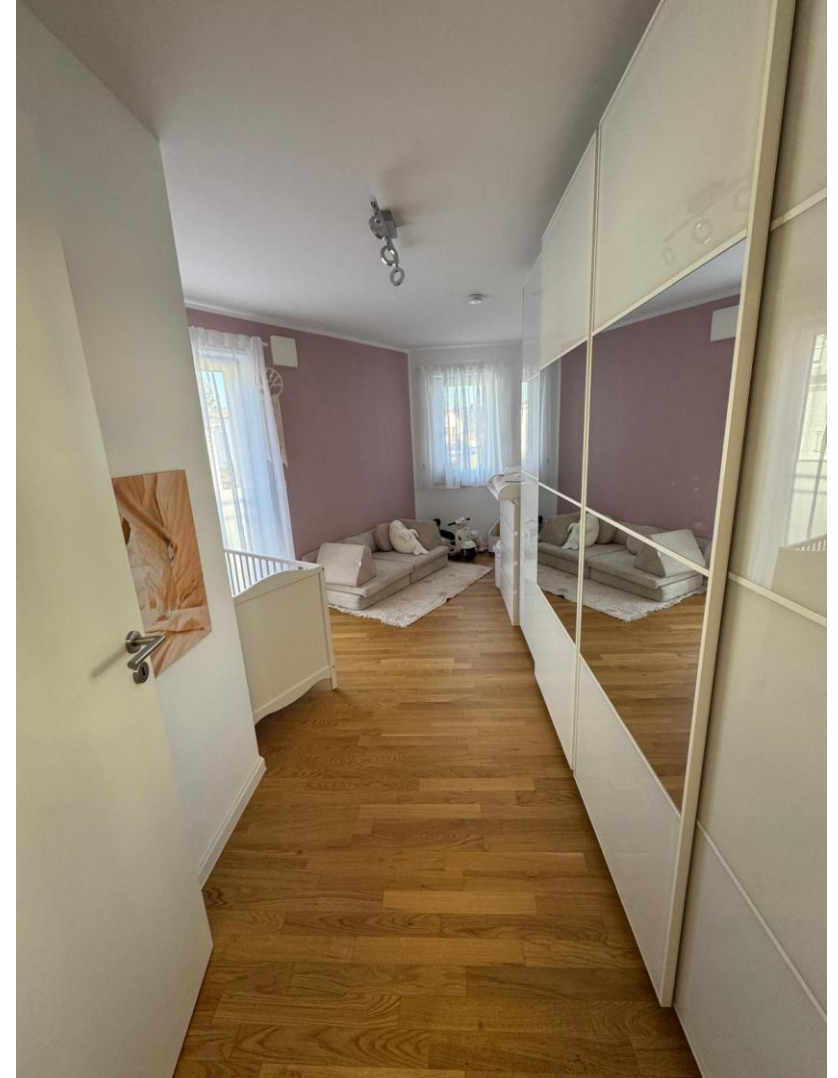
Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Duschbad



Kinderzimmer 1/ Arbeitszimmer



Kinderzimmer 2



Bäder

Wannenbad mit Spülmaschinenanschluss



* Möblierungsbeispiel

Duschbad



Balkon



Eingangsbereich mit Fahrrad- abstellplatz



Gemeinschaftsgarten mit Spielhaus

