

# Exposé

**Terrassenwohnung in München**

**Ruhige EG-Wohnung mit Gartenterrasse und  
Schwimmbad im Haus**



**Objekt-Nr. OM-427744**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.780 € + NK**

Ansprechpartner:  
Georg Pokorny

Johann-Fichte-Str. 11  
80805 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	3.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	320 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne Terrassenwohnung NEU saniert zu vermieten. Der jetzige Mieter hat zum 01.05.2026 gekündigt, würde aber auch die Wohnung vorzeitig an einen Nachmieter übergeben. Auch besteht die Möglichkeit, die Möbel vom Vormieter zu übernehmen. Die Einbauküche gehören dem Eigentümer und ist inklusive.

- neues Bad
- neue Einbauküche
- neuer Boden

Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem in die gewünschte Etage so auch in den Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna; Ruhezone und einen phänomenalen Ausblick über München. Ein eigener Parkplatz (Duplex) in der Tiefgarage ist ein weiteres Highlight dieser schönen Wohnung. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

Hochwertige Einbauküche mit Markengeräte

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing, einem der gefragtesten Wohnquartiere der Landeshauptstadt. Die Johann-Fichte-Straße liegt ruhig und dennoch zentral zwischen Leopoldstraße und Reventlowstraße und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs entlang der nahegelegenen Leopoldstraße. Auch renommierte Gastronomiebetriebe wie das bekannte Restaurant Tantris sowie weitere Nahversorgungsangebote befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Englischen Garten, einer der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Ungererstraße (U6) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Universitäts- und Bürostandorten. Das Stadtzentrum ist in rund 15 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der begehrten Schwabinger Adresse macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

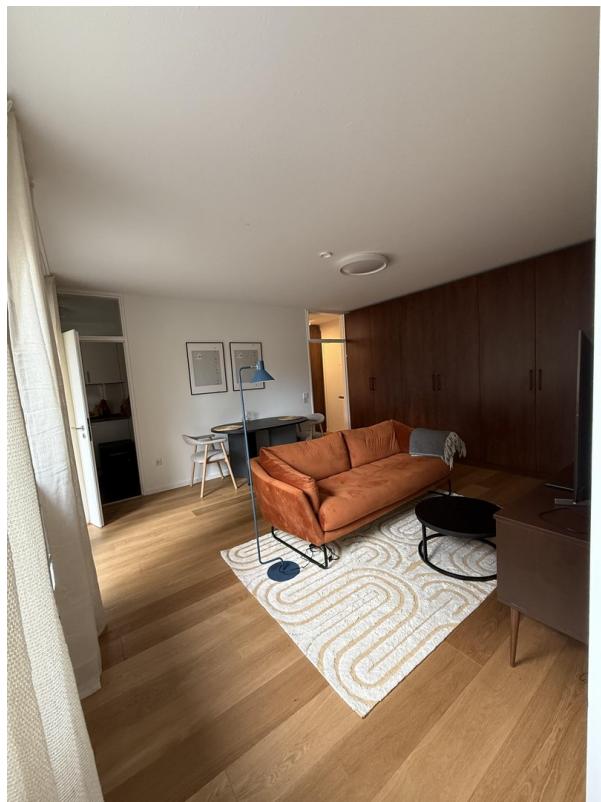
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	225,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schwimmbad/Sauna

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick

# Exposé - Galerie



eigene Terrasse

# Exposé - Grundrisse

