

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 m² | 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/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Schwimmbad/Sauna

Exposé - Galerie



Badezimmer



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick

Exposé - Galerie



eigene Terrasse

Exposé - Grundrisse

Johann Fichte Str. 11, 80805 München
ETW Nr. 4

| | | m² |
|----------------|---------------------|--------|
| Wohnen | 4,346 x 4,902 | 21,304 |
| Schlafen | 3,458 x 2,403 | 8,309 |
| Garderobe | 1,997 x 1,378 | 2,751 |
| Bad | 1,694 x 2,456 | 4,160 |
| Küche | 2,004 x 1,755 | 3,517 |
| Gartenterrasse | 3,795 x 3,755 (1/2) | 7,125 |
| | | 47,166 |

