

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in München

**Moderne, voll-möblierte Dachgeschoßwohnung (85 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche / 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**



Objekt-Nr. OM-428910  
**Dachgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.460 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Laila Salem

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete Wohnung im Dachgeschoss eines 9-Parteien-Hauses.

Eine große Fensterfront nach Süden, vier Dach- und vier Gaubenfenster sorgen für viel Helligkeit und frische Luft. Nachts bietet sich ein freier Blick in den Sternenhimmel, im Sommer sorgt die durchdachte Fensteranordnung stets für angenehme Temperaturen.

Alle Räume sind gefliest und mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Massivholz-Einbauküche mit Tresen und Hochstühlen schafft eine einladende Atmosphäre.

Die Wohnung hat eine praktische Büro-Ecke, optimal für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice.

Ein extragroßer Fernseher lädt für Filmabende in Heimkino-Atmosphäre ein, WIFI inklusive.

Das großzügige Badezimmer mit zwei Fenstern bietet Tageslicht und beste Belüftung. Eine eigene Waschmaschine ist vorhanden.

Ein aktueller Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor. Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand.

Einziehen, ankommen und sofort wohlfühlen.

## Ausstattung

Wohnung sofort einzugsbereit, mit Bettwäsche, Geschirr, Handtüchern, etc.

Küche: Massivholz-Einbauküche (Erle), Spülmaschine, Cerankochfeld

Bad: Badewanne, Waschmaschine

Wohnzimmer: Neuer, extragroßer Fernseher, gemütliche Liege, Couch, Schaukelstuhl

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse werden folgende Unterlagen benötigt:

- Freiwillige Selbstauskunft
- Bonitätsnachweis (Schufa)
- Arbeitsvertrag
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate

## Lage

Ruhige Lage in verkehrsberuhigter Straße

Nähe zu den Naturschutzgebieten Kapuzinerhölzl, Angerlohe und Hartsmannshofen und vielen Grünflächen in direkter Umgebung

Haltestelle Moosach Bhf mit Anschluss zur U3, S1 und der Trambahnlinie 20 ca. 12 Gehminuten entfernt, oder mit dem Bus 169 (ca. 2-4 Gehminuten entfernt) 3 Minuten

Feldmochinger Badesee 6km entfernt

Umfangreiche Einkaufs- und Sportmöglichkeiten in der Nähe:

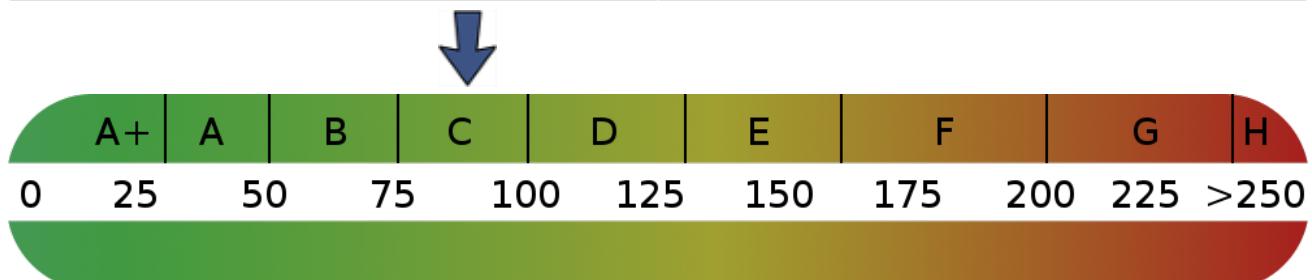
z.B. Moosacher Meile, Apotheken, Kaufland, Edeka, Lidl, Aldi, Rewe, Toom Baumarkt, Sportvereine, Fitness-Studio, u.v.m.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

