

Exposé

Maisonette in München

Großzügige Maisonettewohnung in Alt-Riem



Objekt-Nr. OM-433122

Maisonette

Vermietung: **1.958 € + NK**

Ansprechpartner:
Falk von Falkenhausen

Graf-Lehndorff-Straße 9
81829 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmetermin	01.06.2026
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	81,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser besonderen Dachgeschoss-Maisonettewohnung in einem gepflegten Vierfamilienhaus im Herzen von Alt-Riem. Auf einer Grundfläche von rund 113 qm bietet die Wohnung eine Wohnfläche von etwa 81 qm. Mit ihrem großzügigen Wohn-/Essbereich samt offener Küche, einem Schlafzimmer, einem Studio bzw. Büro, einem modernen Badezimmer mit Fussbodenheizung sowie einem kleinen Abstellraum ist sie ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie geeignet. Das Haus wurde 1998 errichtet, die Wohnung selbst in den letzten Jahren fortlaufend saniert und modernisiert.

Beim Betreten empfängt eine kleine Diele, von der aus alle Räume zugänglich sind. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und stilvoller Bar beeindruckt durch seine Großzügigkeit – auf rund 42 qm bildet er das Herzstück der Wohnung. Großflächige Fenster sorgen für ein helles, einladendes Ambiente, während die weiße Holzdecke eine warme und zugleich luftige Atmosphäre schafft.

Sowohl der Balkon als auch die überdachte Dachterrasse sind direkt vom Wohnbereich aus begehbar. Die Dachterrasse bietet ausreichend Platz für einen Tisch mit Stühlen und eine Liege – ideal zum Entspannen. Auch der Balkon verfügt über eine angenehme Größe und eignet sich perfekt zum Grillen oder für zusätzliche Sitzgelegenheiten.

Am Dachfenster und an der Dachterrasse sind Außenjalousien angebracht; die 3-fach-verglasteten Fenster im unteren Bereich sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum mit ca. 6 qm sowie die Möglichkeit, Waschmaschine und Trockner im gemeinschaftlichen Waschraum unterzubringen.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Duplex-Stellplatz, der dank glatter Sandwich-Alupaneele leicht begehbar ist und sich auch ideal für Fahrräder oder Motorräder nutzen lässt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Alt-Riem liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung im Münchner Osten. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Riemer Park – das Gelände der ehemaligen Bundesgartenschau – mit weitläufigen Grünflächen und dem beliebten Riemer See als Badesee. In der Umgebung bieten sich zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten, etwa der Golfplatz München-Riem oder die Galopprennbahn direkt um die Ecke.

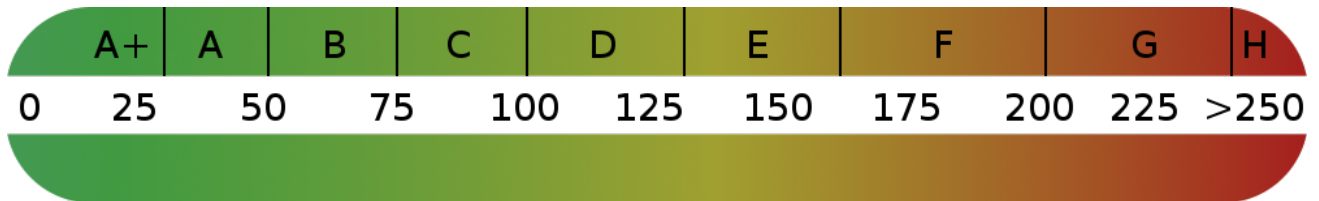
Das Einkaufszentrum Riem Arcaden ist nur etwa 15 Gehminuten oder fünf Minuten mit dem Bus bzw. Auto entfernt und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe verkehren Busse Richtung Messestadt, Ostbahnhof und Arabellapark. Die S-Bahn-Station und der Busbahnhof Riem sind fußläufig in nur rund fünf Minuten (barrierefrei) erreichbar. Mit der S-Bahn gelangen Sie in nur acht Minuten zum Ostbahnhof und in etwa 15 Minuten zum Marienplatz.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	83,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich Blick Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit zwei Waschbecken

Exposé - Galerie



Duschbad



Dusche

Exposé - Galerie



Loggia Süden



Loggia by night

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

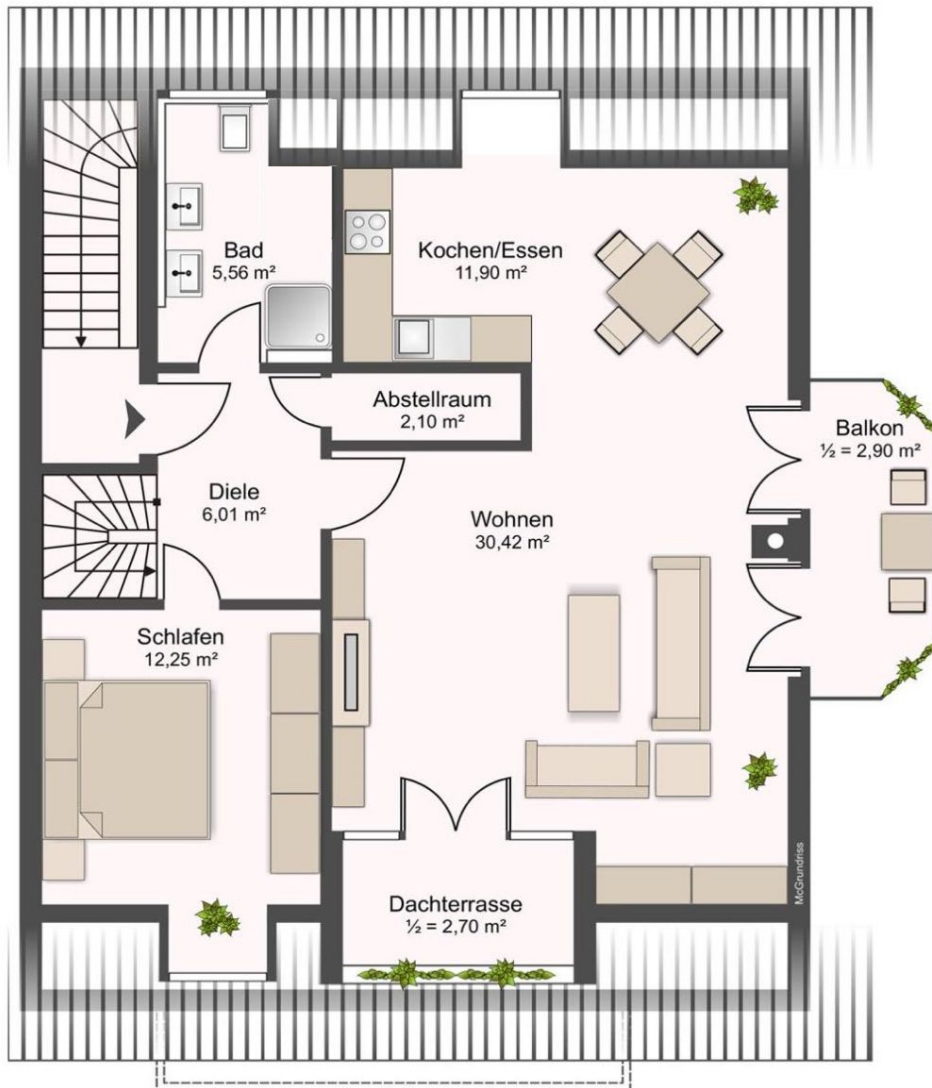


Studio



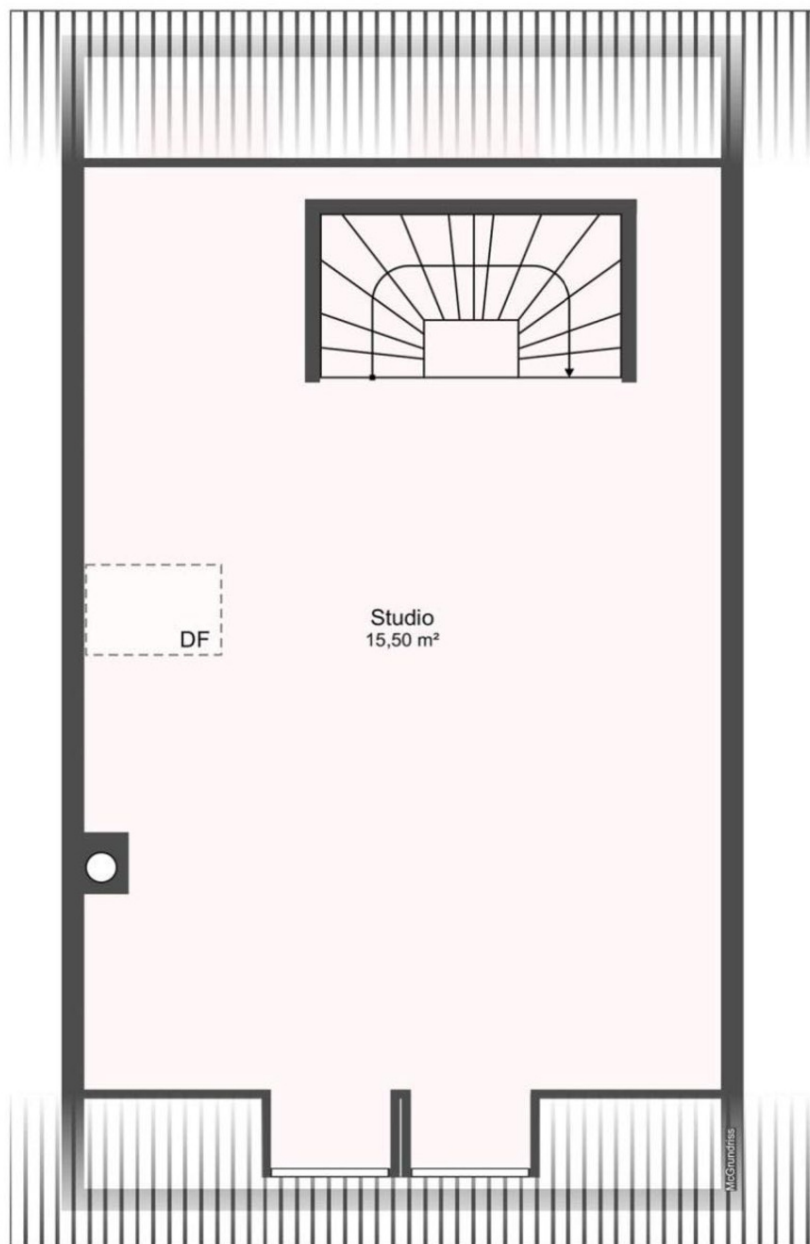
Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgetreu.
Einrichtung beispielhaft.

Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgetreu.
Einrichtung beispielhaft.

