

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Exklusive Dachgeschosswohnung mit großzügigen Terrassen



Objekt-Nr. **OM-440331**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **3.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Vincent Hörmann

81825 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	9.570 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	113,50 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	113,50 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	700 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten und überzeugt durch ihre moderne Architektur sowie eine optimale Ausrichtung mit viel Tageslicht.

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 113,5 m² Wohnfläche ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnkonzept. Herzstück der Wohnung ist der weitläufige Wohn und Essbereich, der direkten Zugang zu den großzügigen Dachterrassen und dem Balkon bietet und somit ein besonderes Wohngefühl schafft.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder, Gäste oder Arbeitszimmer eignet. Das moderne Bad mit hochwertiger Ausstattung sowie ein zusätzliches Gäste-Bad runden das Raumangebot ab.

Besonderer Wert wurde auf eine gehobene Ausstattung gelegt: Hochwertiges Parkett, sowie stilvolle Materialien sorgen für ein angenehmes und zeitloses Wohnambiente.

Ein Aufzug verbindet alle Etagen von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss und bietet zusätzlichen Komfort. Ein Kellerraum sorgt für weiteren Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden und muss zusätzlich angemietet werden.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt 4.040 €

Die dargestellten Visualisierungen dienen lediglich der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung und Ausstattung abweichen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Münchner Stadtteil Neutrudering. Die Umgebung ist geprägt von modernen Wohnanlagen, gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Neutrudering gehört zu den beliebten Wohnlagen im Münchner Osten und überzeugt durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Restaurants und Cafés sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die nahegelegene S- und U-Bahn-Station Trudering (S4, S6, U2) bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien in der Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv sind die zahlreichen Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote. Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A94 sowie den Mittleren Ring sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch das Umland schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-00578382 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 15,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 27,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 50,0 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf	ist Wert: 50,0 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert: 54,2 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle³	ist Wert: 0,35 W/(m ² ·K)	Anforderungswert: 0,42 W/(m ² ·K)
Sonstigeer Wärmedurchbruch (bei Neubau)	<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren⁴)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 27,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	100,0 %	200,0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das ausgewiesene Bedarfswert der Skala ist individuelle Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

