

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Munich-West: Design-Apartment, fully furnished, Garage, Pool, Sauna & Balcony, All-Inclusive



Objekt-Nr. **OM-443816**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.455 € + NK**

Ansprechpartner:
Jonas Schlagintweit

Reichenaustraße 25
81243 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	7	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	490 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

For English version see below.

Dieses durchdachte, hervorragend öffentlich angebundene, voll möblierte 2-Zimmer-Apartment im 7. Obergeschoss über den Dächern Münchens wurde vollumfänglich modernisiert und als Wohnraum für anspruchsvolle Singles und Paare konzipiert. Das architektonische Ausbaukonzept folgt dem Japandi-Stil und verbindet minimalistisches Design mit maximaler Funktionalität.

Das Mietmodell richtet sich an anspruchsvolle Mieter, die keine Kompromisse bei der Wohnqualität eingehen und administrativen Aufwand minimieren möchten. Die Wohnung ist voll möbliert (inkl. Besteck, Handtüchern, Bettwäsche)

Ausstattungsmerkmale & Highlights:

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- Echtholzparkett, maßgefertigtes Lichtkonzept und ein neuwertiges Badezimmer
- Durchdachter Grundriss mit separiertem Home-Office-Bereich und offener Einbauküche (inkl. Premium-Markengeräten)
- Schwimmbad und Sauna zur exklusiven Nutzung durch die Hausgemeinschaft
- Ausblick: Uneinsehbarer West-Balkon mit Alpenblick
- All-Inclusive inkl. Nebenkosten, Heizung, Haushaltsstrom und High-Speed-Internetanschluss

For international applicants:

This highly space-efficient, fully furnished 2-room apartment on the 7th floor above the rooftops of Munich has been extensively modernized and designed specifically for discerning singles and couples. The architectural concept follows the Japandi style, seamlessly combining minimalist design with maximum functionality.

The rental model is tailored for demanding tenants who refuse to compromise on living quality and wish to minimize any administrative effort. The apartment is fully equipped and ready to move in (including cutlery, towels, and bed linen).

Features & Highlights:

- First occupancy after comprehensive refurbishment
- Real wood parquet flooring, custom lighting concept, and a brand-new bathroom
- Well-thought-out layout with a separated home office area and an open-plan fitted kitchen (incl. premium brand appliances)
- Pool and sauna for the exclusive use of the building's residents
- Private west-facing balcony with Alpine views
- All-Inclusive: Includes all utility costs, heating, household electricity, and high-speed internet connection

Ausstattung

For English version see below.

Detaillierte Ausstattungsmerkmale (Löffelfertig):

Wohnen & Kochen: Der offene Grundriss ist mit Echtholzparkett, maßgefertigten Einbauten und einem integrierten Lichtkonzept ausgestattet.

- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche mit Premium-Markengeräten (Kühl-/Gefrierkombination, Backofen, Mikrowelle, Geschirrspüler). Integrierter Waschtrockner (Kombigerät) inklusive Kaffeemaschine, Toaster sowie Geschirr und Besteck.

- Wohnbereich: Smart-TV, ausziehbarer Esstisch (Kapazität: 4 Personen) und eine Sofalandschaft mit Fußablage

Schlafen & Home-Office:

Bauliche und optische Separierung von Ruhe- und Arbeitsbereich zur Optimierung der Ergonomie.

- Schlafen: 1,80 m Boxspringbett mit dedizierter Lesebeleuchtung, elektrische Rollläden zur vollständigen Verdunkelung, großzügigem Kleiderschrank

- Home-Office: Dedizierte Arbeitsnische mit spezifischer Beleuchtung, direktem LAN-Anschluss (High-Speed) und elektrisch höhenverstellbarem Schreibtisch für ergonomisches Arbeiten

Badezimmer:

Umfassend modernisiertes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten.

- Bodengleiche Regendusche mit integrierter, verfließer Ablagenische

- Fußbodenheizung und zusätzlicher Handtuchheizkörper

- Beleuchteter Spiegelschrank und großzügiger Stauraum

Balkon: Geschützter West-Balkon (7. OG) mit Alpenpanorama. Ausgestattet mit Design-Bodenbelag, Lounge-Sesseln und Außenbeleuchtung.

Flur: Tageslichtdurchflutet durch eine Glas-Innentür zum Wohnbereich. Integrierte Garderobenlösung mit Schuhablage und Sitzfläche

For international applicants

Detailed Equipment & Features (Turnkey / Fully Equipped):

Living & Kitchen: The open floor plan features real wood parquet flooring, custom built-ins, and an integrated lighting concept.

- Kitchen: Fully equipped fitted kitchen with premium brand appliances (fridge/freezer, oven, microwave, dishwasher). Integrated washer-dryer combo, including a coffee machine, toaster, as well as dishes and cutlery.

- Living Area: Smart TV, extendable dining table (seating capacity: 4 persons), and a sofa landscape with a footrest.

Sleeping & Home Office:

Structural and visual separation of the resting and working areas to optimize ergonomics.

- Sleeping: 1.80m box spring bed with dedicated reading lights, electric roller shutters for complete blackout, and a spacious wardrobe.

- Home Office: Dedicated workspace niche with specific task lighting, direct high-speed LAN connection, and an electric height-adjustable desk for ergonomic working.

Bathroom:

Extensively modernized bathroom featuring high-quality sanitary fixtures.

- Walk-in rain shower with an integrated, tiled shelf niche

- Underfloor heating and an additional towel radiator

- Illuminated mirrored cabinet and generous storage space

Balcony: Sheltered west-facing balcony (7th floor) with an Alpine panorama. Equipped with designer flooring, lounge chairs, and exterior lighting.

Hallway: Flooded with natural light through a glass interior door connecting to the living area. Integrated cloakroom solution with a shoe rack and seating area.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Sonstiges

For English version see below.

Das „All-Inclusive“ Konzept mit Pauschalmiete von 2.095 € enthält:

- Kaltmiete & Möblierung (hochwertiges Design-Interieur)
- Nebenkosten (Heizung, Wasser, Hausmeister, Müll, etc.)
- absperrender Tiefgaragen-Einzelstellplatz (kein Duplex!)
- High-Speed Internet (250 Mbit/s)
- Strom
- Nutzung von Schwimmbad und Sauna im Haus

In der Pauschalmiete sind Verbrauchskosten (Internet, Strom, Heizung, Wasser, sonstige Nebenkosten) von 450 € enthalten, was einem großzügigen Verbrauch entspricht. Ein darüber hinausgehender Mehrverbrauch wird gesondert nachberechnet.

Rauchen ist nur auf dem Balkon gestattet, keine Haustiere.

The "All-Inclusive" rent of € 2,150 includes:

- Cold rent & furnishing (high-quality designer interior)
- Utilities (heating, water, janitor, waste management, etc.)
- Lockable private underground parking space (no duplex!)
- High-speed internet (250 Mbit/s)
- Electricity
- Use of the in-house swimming pool and sauna

The flat-rate rent includes utility costs (internet, electricity, heating, water, other utilities) of € 450, which covers a generous level of consumption. Any excess consumption beyond this amount will be calculated and billed separately.

Other: Smoking is permitted on the balcony only. No pets allowed.

Lage

For English version see below.

Die Reichenaustraße in Aubing/Westkreuz bietet die perfekte Balance aus grüner Umgebung und strategisch optimaler Anbindung.

Verkehrsanbindung (S-Bahn Westkreuz – 5 Min. zu Fuß), S6 und S8 ohne Umstieg:

- München-Pasing (ICE-Anschluss / Pasing Arcaden): ca. 2 Minuten
- Hauptbahnhof / City: ca. 15–18 Minuten
- Flughafen München: ca. 45 Minuten

- Starnberger See: ca. 20 Minuten

Umgebung und Freizeit:

- Alles für den täglichen Bedarf liegt in unmittelbarer Fußreichweite: Supermärkte, Restaurants, Bäckereien, Apotheken, Banken etc.

- Zur Erholung laden das nahegelegene Freizeitzentrum Aubing Ost (Stadtspark) und der Ramses See ein.

For international applicants:

Reichenaustraße in Aubing/Westkreuz offers the perfect balance of a green environment and strategic connectivity.

Public Transport (S-Bahn Westkreuz – 5 min walk), direct lines S6 & S8:

- Munich-Pasing (ICE train hub / Pasing Arcaden): approx. 2 minutes

- Central Station / City Center: approx. 15–18 minutes

- Munich Airport: approx. 45 minutes

- Lake Starnberg: approx. 20 minutes

Neighborhood & Leisure:

- Everything for your daily needs is within immediate walking distance: supermarkets, restaurants, bakeries, pharmacies, banks, etc.

- The nearby Aubing Ost leisure center (city park) and the Ramses See offer great opportunities for recreation

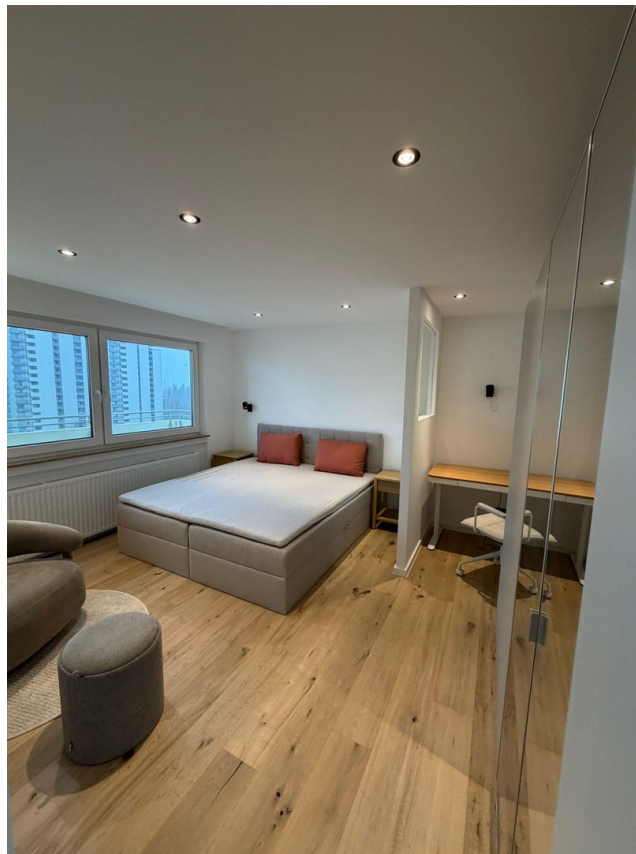
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	168,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schlafzimmer und Home-Office

Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Uneinsehbarer Westbalkon



abgetrenntes Homeoffice

Exposé - Galerie



Schlafzimmer und Home-Office



Einbauküche mit Markengeräten



Absperrbarer Einzelstellplatz

Exposé - Galerie



Wohn-, Essbereich



Großer Balkon mit Weitblick

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Loft-Türe



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer und Homeoffice

Exposé - Galerie



Großzügiger, beleuchteter Balkon



Fußbodenheizung im Bad

Exposé - Galerie



Handtuchheizkörper



Bergblick



inkl. Küchenausstattung

Exposé - Galerie



Schreibtisch Höhenverstellbar



Großzügiger Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Geräumige Garderobe