

# Exposé

## Wohnung in München

### Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 3. OG



Objekt-Nr. OM-444117

### Wohnung

Vermietung: **720 € + NK**

Ansprechpartner:  
Martin Brahm

Agnesstraße 48  
80798 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	3. OG
Heizkosten	65 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	155 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine gepflegte, 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Agnesstraße 48 in München.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche sowie ein modern gestaltetes Tageslichtbad. Der Wohnraum ist hell und gut geschnitten, sodass sich Wohnen, Schlafen und Arbeiten innerhalb eines Raumes sinnvoll gliedern lassen. Rollläden im Wohnbereich verbessern den Sichtschutz und ermöglichen eine angenehme Verdunkelung.

Ein wesentlicher Vorteil der Wohnung ist die separate Küche. Dadurch bleibt der Wohnraum im Alltag klar strukturiert und besser nutzbar. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, was für Tageslicht und gute Belüftung sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

## Ausstattung

- ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Obergeschoss
- Separate Küche mit moderner Einbauküche und Waschmaschinenanschluss
- Deckenspots in Bad und Flur, Deckenlampen in Küche und Wohnzimmer
- Großzügiger Wohn-/Schlafbereich
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Laminat im Wohnbereich
- Fliesen in Küche und Bad
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Beheizung über Fernwärme
- Rollläden im Wohn-/Schlafbereich

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Maxvorstadt in München ist ein lebendiger und zentraler Stadtteil, der eine hohe Bevölkerungsdichte aufweist und sich durch eine Mischung aus historischer Architektur und modernem Flair auszeichnet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit zahlreichen S-Bahn-, U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien wie der U2 und der Tramlinie 27, die das Viertel durchqueren. Die Nachbarschaft ist freundlich und zieht eine vielfältige Altersstruktur an, von Studenten bis zu etablierten Familien und Senioren. Die Maxvorstadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

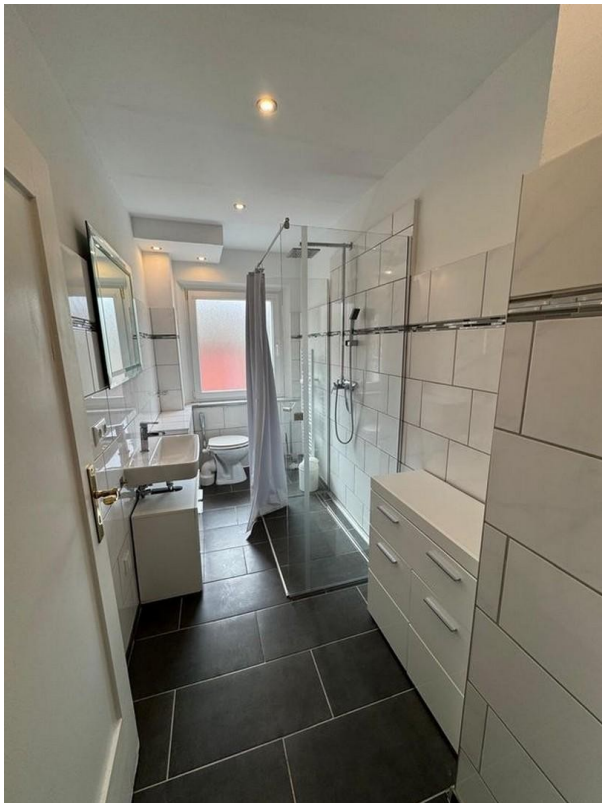
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

