

# Exposé

## Wohnung in München

### Erstklassig wohnen im Lehel: Möblierte, moderne Wohnung mit Balkon & Dachgarten



Objekt-Nr. OM-444413

#### Wohnung

Vermietung: **2.999 € + NK**

Lerchenfeldstraße 28  
80538 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	5.998 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	61,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	61,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Münchner Lehel bietet ein durchdachtes Wohnkonzept auf ca. 61,5 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die ohne Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Im Mittelpunkt steht der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der nicht nur modern gestaltet ist, sondern auch funktional überzeugt. Die Möblierung wurde sorgfältig ausgewählt und optimal auf die Raumaufteilung abgestimmt: Stilvolles Design trifft hier auf praktische Nutzung im Alltag. Sämtliche Möbel, Einbauten und Ausstattungsdetails sind harmonisch aufeinander abgestimmt und schaffen ein stimmiges Gesamtbild.

Die Wohnung ist vollständig eingerichtet – inklusive aller wesentlichen Annehmlichkeiten wie WLAN, sodass ein sofortiger Einzug ohne zusätzlichen Organisationsaufwand möglich ist. Perfekt geeignet für Berufstätige, Pendler oder als komfortabler Zweitwohnsitz.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Außenflächen: Der Balkon sowie der Dachgarten erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten sowohl Platz zum Entspannen als auch eine grüne Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ebenfalls hochwertig möbliert, während das moderne Badezimmer mit klarer Gestaltung und qualitativen Materialien überzeugt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Garderobe sowie einen Abstellraum, die zusätzlichen Stauraum bieten und die durchdachte Planung der Wohnung unterstreichen.

Waschmaschine kann dazuerworben werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Johann Hörmann GmbH

Hallberger Allee 15

82327 Tutzing

Handelsregister: 53188

## Lage

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage im Münchner Stadtteil Lehel, einem der exklusivsten und begehrtesten Wohnviertel der Stadt.

Das Lehel vereint urbanes Leben mit hoher Lebensqualität: Die Nähe zur Münchner Altstadt, zur Isar sowie zum Englischen Garten macht diesen Standort besonders attraktiv. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturelle Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – U-Bahn, Tram und Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine angenehme Ruhe und ein gewachsenes, hochwertiges Wohnambiente. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, Naturnähe und exklusiver Nachbarschaft macht das Lehel zu einer der besten Adressen Münchens

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



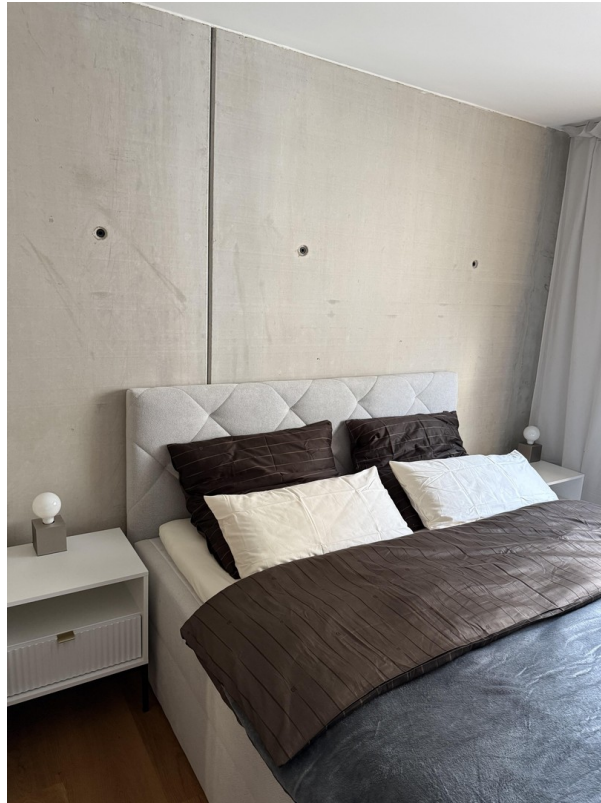
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig) 2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 32,7 kWh(m<sup>2</sup>-a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 46,0 kWh(m<sup>2</sup>-a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert	46,0 kWh(m <sup>2</sup> -a)	Anforderungswert	50,0 kWh(m <sup>2</sup> -a)
----------	-----------------------------	------------------	-----------------------------

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub><sup>3</sup>**

Ist-Wert	0,35 W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	0,41 W/(m <sup>2</sup> ·K)
----------	----------------------------	------------------	----------------------------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 32,7 kWh(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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	71,3 %	142,6 %
	%	%
Summe:	71,3 %	142,6 %



### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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 § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### 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. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

