

# Exposé

## Wohnung in München

### 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Laim



Objekt-Nr. OM-444426

#### Wohnung

Vermietung: **1.399 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angela Wowra

Agnes-Bernauer-Straße 73  
80687 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	67,63 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.197 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug.

Vom großzügigen Flur aus gelangen Sie in alle Wohnräume.

Es gibt einen Balkon und einen zusätzlichen ganz kleinen Balkon vor der Küche.

Zusätzlich zum Abstellraum haben Sie auch noch ein Kellerabteil.

## Ausstattung

Alle Zimmer und der Flur haben einen Boden in Holzoptik, in Bad sind Fliesen und in der Küche ist ein pflegeleichter PVC-Boden verlegt. Das Bad ist mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die Waschmaschine könnten Sie in der Küche anschließen.

Es gibt einen großen Abstellraum und ein zusätzliches Kellerabteil.

ACHTUNG: Es gibt noch keine Einbauküche, um diese müssten Sie sich selbst kümmern.

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Indexmiete: Grundlage dafür ist der vom Statistischen

Bundesamt jährlich ermittelte Preisindex für die

Lebenshaltungskosten. Der Vermieter kann die Miete einmal im Jahr an die allgemeine Preisentwicklung anpassen.

Die Energiekosten (Gasboiler) für die Warmwasserversorgung sind nicht in den Nebenkosten enthalten, diese kommen noch hinzu. Rechnen Sie mit ca. 20 Euro pro Monat und Person.

Die Vermieter sind an einem langfristigen Mieter interessiert, daher wird ein beidseitiger Kündigungsverzicht von 27 Monaten vereinbart. Die Stellung eines Nachmieters ist jedoch im Notfall möglich.

Die Wohnung steht ab dem 01.05.26 zur Verfügung.

Haustiere und Wohngemeinschaften sind leider nicht erwünscht.

Impressum:

Angela Wowra Vermietungen

Aberlestraße 8

81371 München

Tel: 089 89 327499

## Lage

Zentrale Lage direkt an der Agnes-Bernauer-Str. / Ecke Fürstenrieder Straße mit guter Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier wird gerade die nagelneue Tram-Westtangente gebaut.

Die S-Bahn- Haltestelle "Laim Bahnhof" erreichen Sie fußläufig in ca. 10 Minuten, es fährt auch ein Bus dorthin.

Die Tramhaltestelle "Fürstenrieder Straße" finden Sie fast direkt vor der Haustür, die U-Bahn U5 "Laimer Platz" erreichen Sie in knapp 10 Minuten zu Fuß.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte sind sehr gut erreichbar.

Die Wohnung liegt zur Straße raus, eine idyllische Wohnlage mit viel Grün und absoluter Ruhe ist daher nicht gegeben.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ausblick



# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Abstellraum



Eingang

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

