

# Exposé

## Wohnung in München

### Gepflegte 2-Zimmerwohnung mit Loggia



Objekt-Nr. OM-445163

#### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Dinkel

81669 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Heizkosten	125 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ansprechende, gepflegte Wohnung im 1. OG mit Ost-Loggia und Blick ins Grüne befindet sich in einem 6-Parteien-Haus und gehört zu einer ruhigen Wohnanlage mit viel Grün und eigenem Spielplatz.

Zur Wohnung gehören

- zwei gut geschnittene Zimmer
- eine Küche (EBK mit Elektroherd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Gefrier- /Kühlkombination)
- Bad mit Wanne/Dusche, Handtuchhalter-Heizkörper, Waschbecken und WC
- Ost-Loggia mit Blick ins Grüne
- Diele und Abstellraum
- Außenjalousien
- eigenes Kellerabteil mit viel Stauraum
- separater Waschkeller mit Waschmaschine und Trockner und Trockenraum

## Ausstattung

- Laminatboden Eiche in allen Räumen
- Bad mit Wanne/Dusche, WC, Waschbecken
- die Wohnung wurde 2013 renoviert
- Gegensprechanlage zur Haustüre

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird nur an Nichtraucher vermietet.

Haustiere sind nicht erwünscht.

Die Möbel des Vormieters können übernommen werden.

Ein Tiefgaragenplatz kann ggf. über die Hausverwaltung angemietet werden.

Kontaktieren Sie mich per E-Mail mit einem kurzen Bewerbungsanschreiben, ausgefüllter Selbstauskunft, SCHUFA-BonitätsCheck und Einkommensnachweisen

Besichtigungstermin nach Vereinbarung und Absprache mit dem Mieter.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die durch die Nähe zum Zentrum München sowie zum Bay. Voralpenland sehr beliebt ist.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gute MVV Anbindung aus: S-Bahn U-Bahn Giesing 7 Min. zu Fuß, div. Busse. Zudem besteht eine gute Anbindung zur A8 sowie zum mittleren Ring. Zu Fuß gut erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Kindergärten/Schulen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,71 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

