

Exposé

Erdgeschosswohnung in München Neubau 2-Zi.-Wohnung mit Vermietung



Objekt-Nr. **OM-445656**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **346.000 €**

Ansprechpartner:
edira Projektmanagement GmbH

Herbigstrasse 31
80999 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	13	Zustand	Rohbau
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,31 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,45 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserverwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	165 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

4% Rendite - Ihre NEUE WOHNUNG wartet schon auf SIE - Sie ERWERBEN in einem kleinen Neubaubauvorhaben Ihre MIETWOHNUNG - wir kümmern uns um den Rest.

Ihr neues Zuhause: nachhaltig, modern, voller Leben.

Ihre Suche hat ein Ende - hier werden Sie fündig!

Mit 13 Einheiten und einer Wohnfläche von 33qm steht diese Wohnung für modernes & funktionales Wohnen in München. Das angenehme und vielseitige Wohngefühl unterstützt hierbei der gut durchdachte Grundriss der Wohnung.

Große Fensterfronten sorgen für helle, freundliche Räume. Die hochwertige Ausstattung (optional) kombiniert Komfort mit stilvollem Design – ohne Kompromisse.

Ein besonderes Highlight ist das smarte Vermietungskonzept von edira, das speziell für Kapitalanleger hilfreich ist. Es bietet eine effiziente und unkomplizierte Vermietung der Wohnung – mit Fokus auf Rendite und Werterhalt.

Dieses Projekt setzt Maßstäbe für nachhaltiges Bauen und zukunftsorientiertes Wohnen im Niedrigenergie-Standard für München – ökologisch, ökonomisch und architektonisch überzeugend.

Eine Investition, die Freude macht – heute und morgen.

Ausstattung

vollständige Ausstattung wie Küchenzeile mit Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube.....TV, Tisch mit zwei Stühlen, Kleiderschrank, Bett 200*140, kleiner Garderobenschrank, bodentiefe Dusche.....usw.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Impressum

edira Holding GmbH

Breslauer Straße 396

90471 Nürnberg

Handelsregister: HRB 32753

Registergericht: Amtsgericht Nürnberg

Vertreten durch:

Ralf Landwehr

Kontakt

Telefon: + 49 911 51 94 29-0

E-Mail: info@edira-group.com

Redaktionell verantwortlich

Ralf Landwehr

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucher-streit-beilegung/Universal-schlichtungs-stelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Die Umgebung punktet mit Vorstadt typischen Gegebenheiten. Freizeitmöglichkeiten laden zur Erholung und zu Aktivitäten ein. Schulzentrum und Kindergarten fußläufig erreichbar.

ÖPNV in der Nähe.

Nächstes Einkaufszentrum, sowie S-Bahn-Anschluss 5 km entfernt.

Niedrigenergiehaus mit Luft-Wärme-Pumpe

Fußbodenheizung usw.

Infrastruktur:

Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Visualisierung Grundriss IDEE

Exposé - Galerie

 **edira**
blueconcept

Nur noch
wenige
Einheiten
verfügbar!

DEIN NEUES ZUHAUSE IN MÜNCHEN

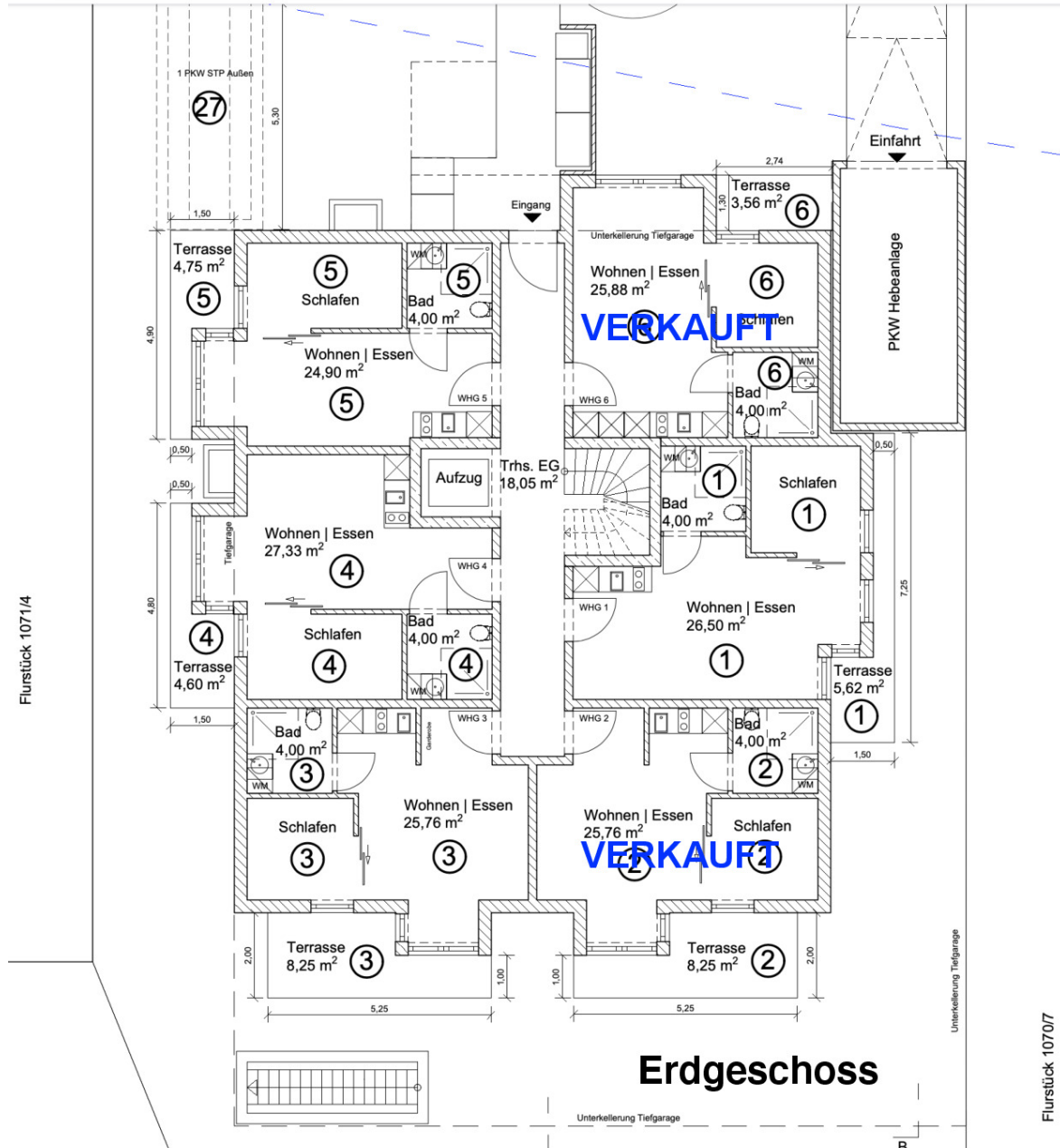
30-75 m²

-  Baustart erfolgt!
-  Terrasse oder Balkon
-  inkl. Tiefgarage

 Jetzt Exposé anfordern!

Exposé - Grundrisse

HERBIG 31



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Wohnzimmer

- 1 Untergardinen
- 1 runder Teppich für Esstisch
- 1 Esstisch mit 2 Stühlen
- 1 Couchtisch
- 1 Sofa mit Kissen
- 1 Stehlampe
- 1 Wandbild(er) oder Bildtapete
- 1 TV Flatscreen
- 1 Dreharm für TV Flatscreen oder Standfuß
- 1 Beleuchtung
- 1 Spiegel

Schlafzimmer

- 1 Doppelbettkorpus, mit Unterkasten oder Schubladen
- 1 Nachttisch neben Bett
- 1 Lattenrost 140x200
- 1 Matraze 140x200 evtl. mit Topper
- 1 Nachttischlampe
- 1 Beleuchtung
- 1 Wandbildtapete (teilweise, wenn sinnvoll)

Bad

- 1 runder Spiegel über Waschbecken
- 1 Beleuchtung

Küchenzeile

- 1 Backofen von BOSCH mit Einsätzen
- 1 Cerankochfeld von BOSCH
- 1 Geschirrspülmaschine von BOSCH
- 1 Abzugshaube von SIEMENS
- 1 Kühlschrank von BOSCH
- 1 Zubehör optional
- 1 Beleuchtung

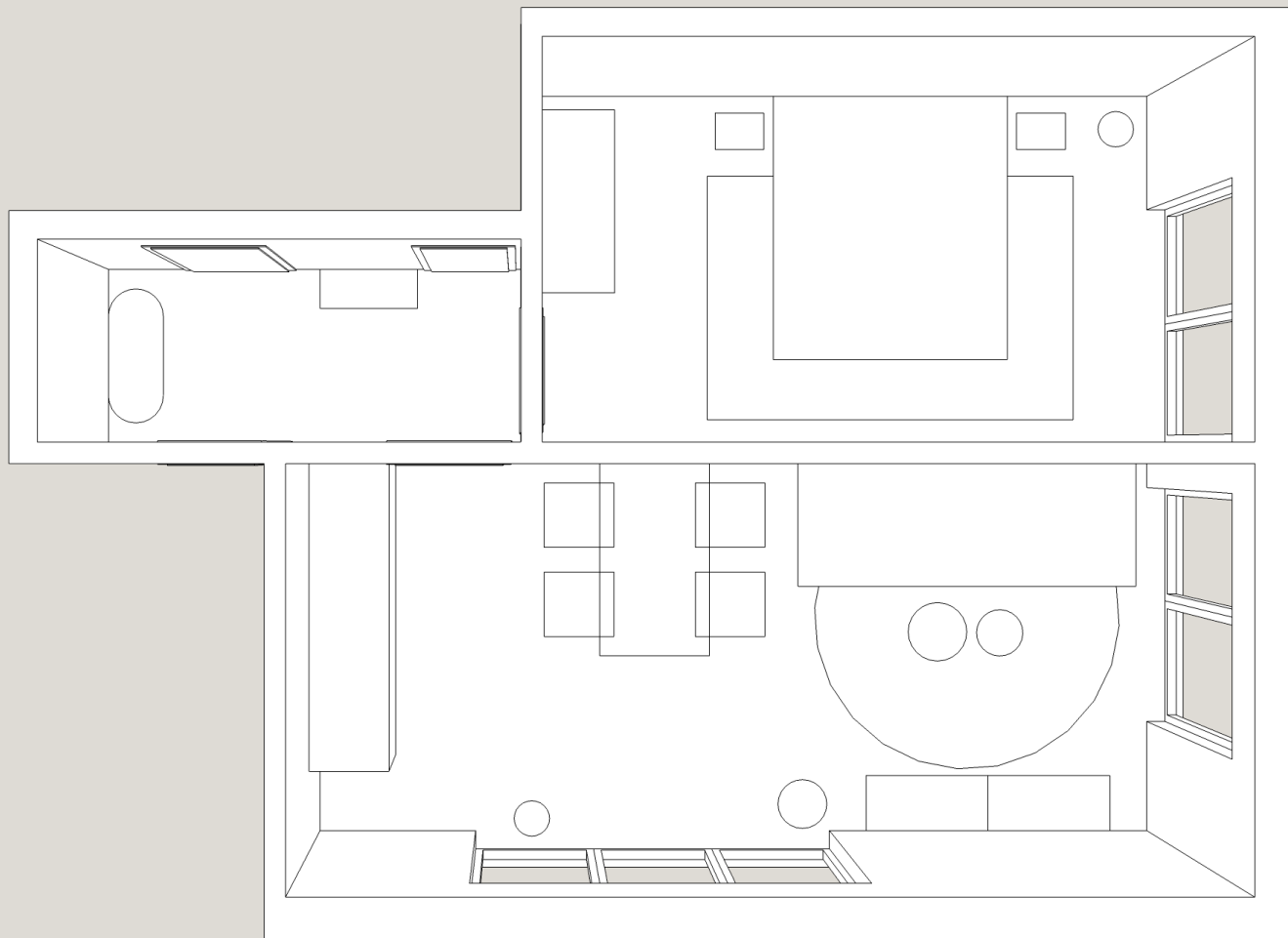
Fabrikate können nach Herstellernamen variieren - auf jeden Fall Markengerät mit Garantie

Designkonzept, farbliche Abstimmung

inkl. Lieferung & Montage

MOODBOARD EDIRA
Herbigstr. 31

Möblierter GRUNDRISS





BSP. DEKORATION

MOODBOARD OWE VARIANTE 1



BSP. DEKORATION

MOODBOARD OWE VARIANTE 2



BSP. DEKORATION

MOODBOARD OWE VARIANTE 3



MOODBOARD SCHLAFEN

BSP. DEKORATION



MOODBOARD FLUR



MOODBOARD KÜCHE