

Exposé

Wohnung in München

Sonnenuntergang mit Parkblick: Sanierte 3-Zimmer-Wohnung für WG und Familie



Objekt-Nr. OM-447112

Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:
Hr. Neumann

Preziosastrasse 37
81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Summe Nebenkosten	328 €
Etagen	8	Mietsicherheit	5.250 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	75,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	77,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	178 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hell und freundlich gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im 6. OG bietet eine optimale Raumaufteilung mit insgesamt ca. 75 m² Wohnfläche und besticht durch ihre umfassende Sanierung. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder eine Wohngemeinschaft, die auf modernen Komfort und eine funktionale Raumgestaltung setzen.

Der große Wohnraum (ca. 20 m²) mit Zugang zur westseitigen Loggia lädt zum Entspannen und Empfangen von Gästen ein und bildet das zentrale Lebensgebiet der Wohnung. Die beiden Schlafzimmer (ca. 13,5 m² und 16,5 m²) bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und sichere Privatsphäre. Das Bad wurde modernisiert und verfügt über einen modernen Duschbereich. Ein separates WC ist vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde umfassend saniert und bietet folgende hochwertige Ausstattungen:

Fenster: Alle Fenster wurden durch neue Modelle ersetzt, die für eine optimale Wärmedämmung und Schallschutz sorgen.
Elektrik: Die gesamte Elektrik wurde erneuert und entspricht den aktuellen Sicherheitsstandards, inklusive neuer Steckdosen und Lichtschalter.
Bodenbeläge: In allen Zimmern sind neue Böden verlegt worden.
Bad: Komplett modernisiert mit neuer Duschkabine & Waschbecken.
Loggia: Eine westseitige Loggia (ca. 2 m²) mit Sicht auf den Park lädt zu entspannten Abenden beim Sonnenuntergang im Freien ein.
WG-freundlich: Die Raumaufteilung und die Sanierungsqualität machen die Wohnung ideal für die Gründung einer Wohngemeinschaft. Dies wird ausdrücklich akzeptiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Der Einzug ist flexibel, sollte aber spätestens im Mai erfolgen

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wohnanlage PreziosasträÙe in Johanniskirchen, einem beliebten, ruhigen Stadtteil von Bogenhausen mit familienfreundlicher Atmosphäre. Die Lage punktet mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die nächste Tramhaltestelle ist nur 5 Gehminuten entfernt (Fritz-Meyer-Weg) und bietet ebenfalls Verbindung zur S-Bahn (S8), die nach etwa 11 Gehminuten erreicht wird und einen in kurzer Zeit in die Münchener Innenstadt bringt.

Ein Rewe und Edeka liegen ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, sodass alle täglichen Einkäufe bequem erledigt werden können. Die umliegenden Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die ruhige Wohngegend kombiniert mit der guten Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Saniertes Bad



Wohnzimmer



Loggia

Exposé - Galerie



Blick von Loggia



Küche

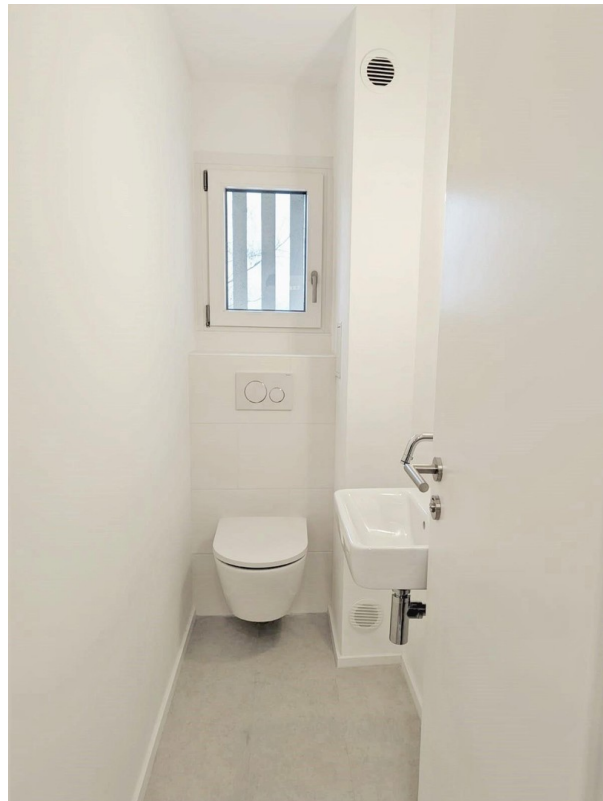


Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



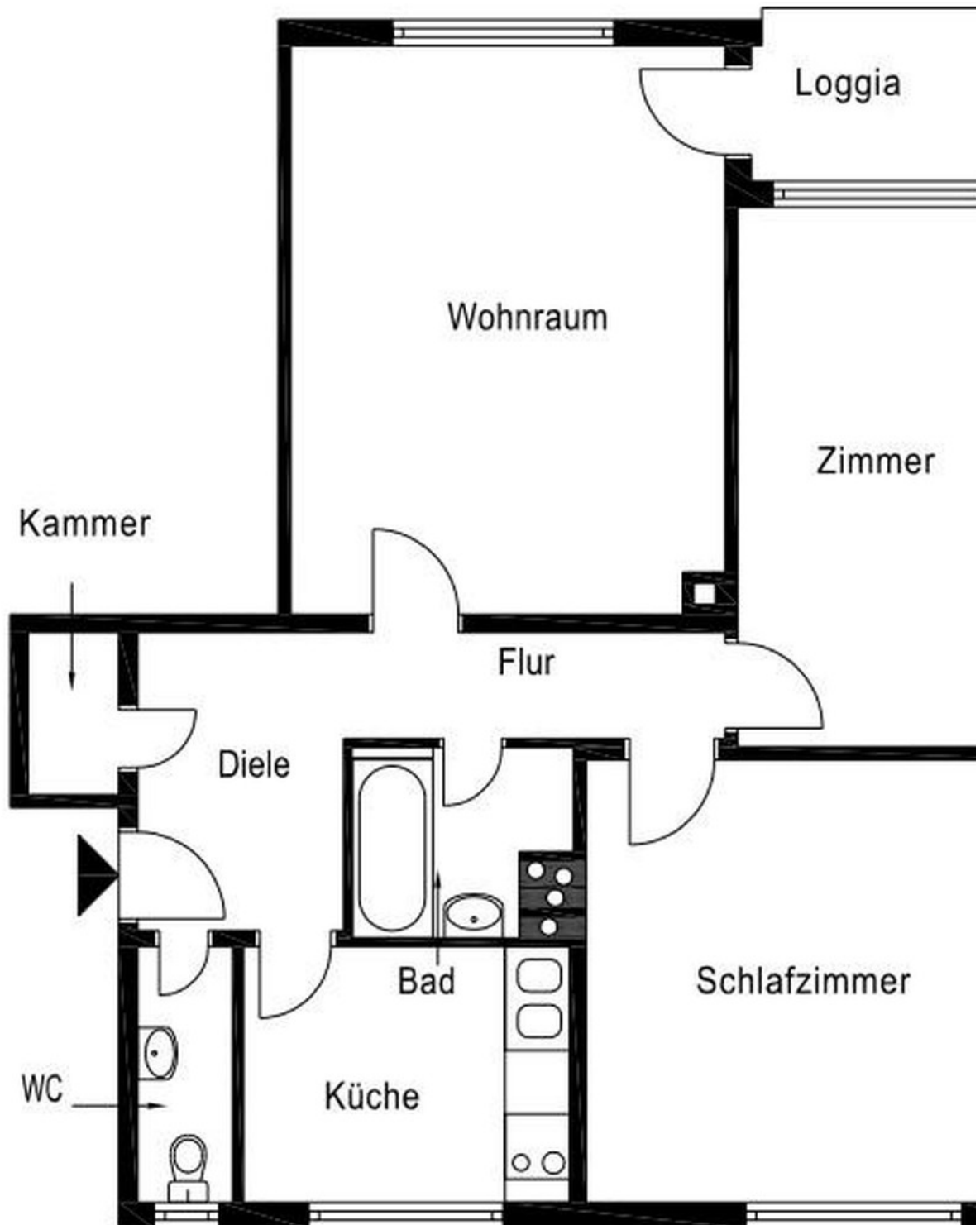
WC

Exposé - Galerie



Aufzug

Exposé - Grundrisse



Grundriss