

Exposé

Doppelhaushälfte in München

**Erstbezug Neubau in Trudering - befr. für 4 Jahre
(01.07.26-31.7.30)**



Objekt-Nr. **OM-447315**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.200 € + NK**

81825 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	141,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	126,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	36,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer herrlich ruhigen Wohnlage in der Gartenstadt Trudering wartet für einen Zeitraum von 4 Jahren (01.07.2026-31.07.2030 – danach Eigenbedarf) ihr neues Zuhause auf Sie mit einem leicht zu pflegenden Garten. Im Quattro-Haus genießen Sie großzügiges Wohnen mit 5 Zimmern, ca. 126m² Wohnfläche und eine behagliche Atmosphäre. Das Objekt wurde mit einem gesteigerten Augenmerk auf Qualität konzipiert: stilvolle Böden, klassische Armaturen bekannter Markenhersteller und attraktive Einrichtungsdetails in den Bädern.

Sie gelangen im Erdgeschoss durch den großzügigen Flur und Eingangsbereich an einem Gäste-WC vorbei in den offenen Küchen- und Wohn-Essraum. Hier können Sie den ca. 33m² großen Wohnraum genießen und durch die große Glasfront auf die Terrasse und Ihren Garten blicken.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer (ca. 14m² + 15m²), die mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkons ausgestattet sind und für viel natürliches Licht sorgen. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet ein geräumiges Badgefühl.

Im Dachgeschoss gelangen Sie in das Master-Schlafzimmer und das anliegende Arbeitszimmer. Das Schlafzimmer verfügt über ca. 19m² Wohnfläche und das Arbeitszimmer über ca. 8m². Beide Zimmer haben je eine Dachgaube, die zusätzlich großräumiges und lichtdurchflutetes Gefühl verleiht.

Das Untergeschoss stellt sich aus einem über 21m² großem Hobbyraum, inkl. Duschbad, einem Technik-/Hauswirtschaftsraum und einem Abstellraum, für zusätzliche Stauraumöglichkeiten, zusammen. Der Hobbyraum ist, wie alle anderen Wohnräume, mit Fußbodenheizung und Dielenparkettboden ausgestattet.

Ausstattung

Qualität: Gehoben

Fenster: 3-fach-wärmeschutzverglast, elektr. Rollläden

EG/OG: Bodentiefe Fenster

Sanitäreinrichtungen: Villeroy & Boch

Befeuern: Wärmepumpe, d.h. energieeffizientes und sparsames Heizen

Boden: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen + Hobbyraum, Fliesen + Landhausdielen

Glasfaser: Zugang vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bezugsfertig ab 1.7.2026, exkl. Außenanlagen.

Betriebskosten (BK): (Ab-) Wasser, (Wärme-) Strom, Müllgebühren begleicht Mieter direkt mit Versorger; Vorauszahlung übrige BK*: 2026: ca. 45 EUR/Mt, Ab 2027: ca. 90 EUR/Mt

*Übrige BK gem. §2 BKVo, u.a. Gebäudeversicherung, Grundsteuer, Wartung Wärmepumpe (Wartung Entkalkungsanlage, Salz) Dachrinnenreinigung, etc.

Lage

Unmittelbar am Stadtzentrum gelegen, erhebt sich hier ein reizvolles Naherholungswohngebiet. Im malerischen Südosten der Münchner Metropole, eingebettet in

eine beschauliche Nachbarschaft geprägt von Wohnhäusern, wird das eindrucksvolle Quattrohaus zum 1.7.2026 bezugsfertig.

Eine beeindruckende Symbiose: Das pulsierende Leben der Großstadt und die beruhigende Nähe zur Natur. Eine Verbindung, die nur an wenigen Orten so harmonisch umgesetzt wird. Nur wenige Autominuten trennen Sie von den majestätischen Panoramen der Bayerischen Voralpen und Gipfel. Eingebettet in die Gartenstadt Trudering, offenbart sich ein wahrer Schatz an Freizeitgenüssen. Der nahegelegene Ostpark lädt zum Joggen und Eislaufen ein, während malerische Spazierwege unvergleichliche Erholung bieten.

Einen kurzen Spaziergang entfernt, präsentiert sich Ihnen eine Grundschule sowie das angesehene Staatliche Gymnasium Trudering, ausgestattet mit einer großzügigen Sportanlage. Ein Montessori-Kindergarten befindet sich ebenfalls in bequemer Fahrradnähe. Die Annehmlichkeiten des PEP- Einkaufszentrums sowie handwerkliche Bäckerei und Metzgerei liegen in unmittelbarer Reichweite.

Die kulturelle Vielfalt der Münchner Innenstadt ist sowohl bequem mit dem Auto in etwa einer halben Stunde erreichbar als auch mittels öffentlicher Verkehrsmittel (Bus & U-Bahn U4, U5) in rund 32 Minuten erreichbar. Der Münchner Flughafen ist etwa 40 Autominuten entfernt, während Garmisch in circa 1 Stunde und 20 Minuten bequem zu erreichen ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

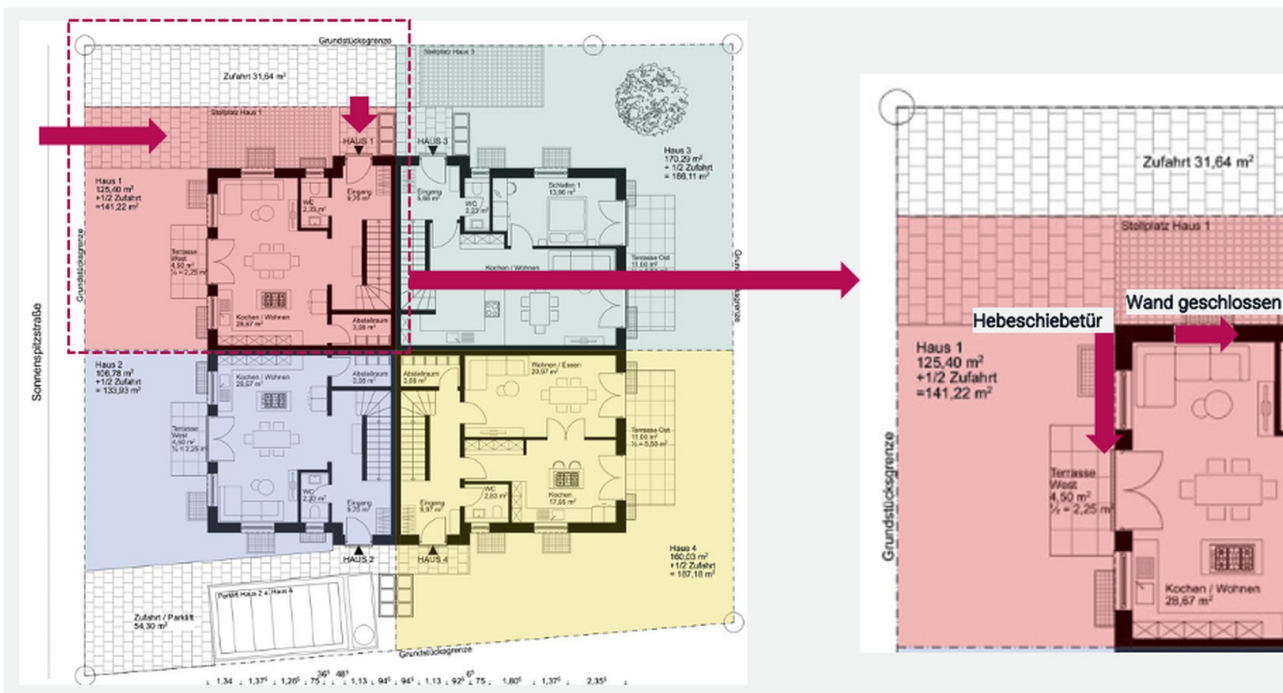
Geplante Küche – Einbau Anfang Juni



Geplante Küche

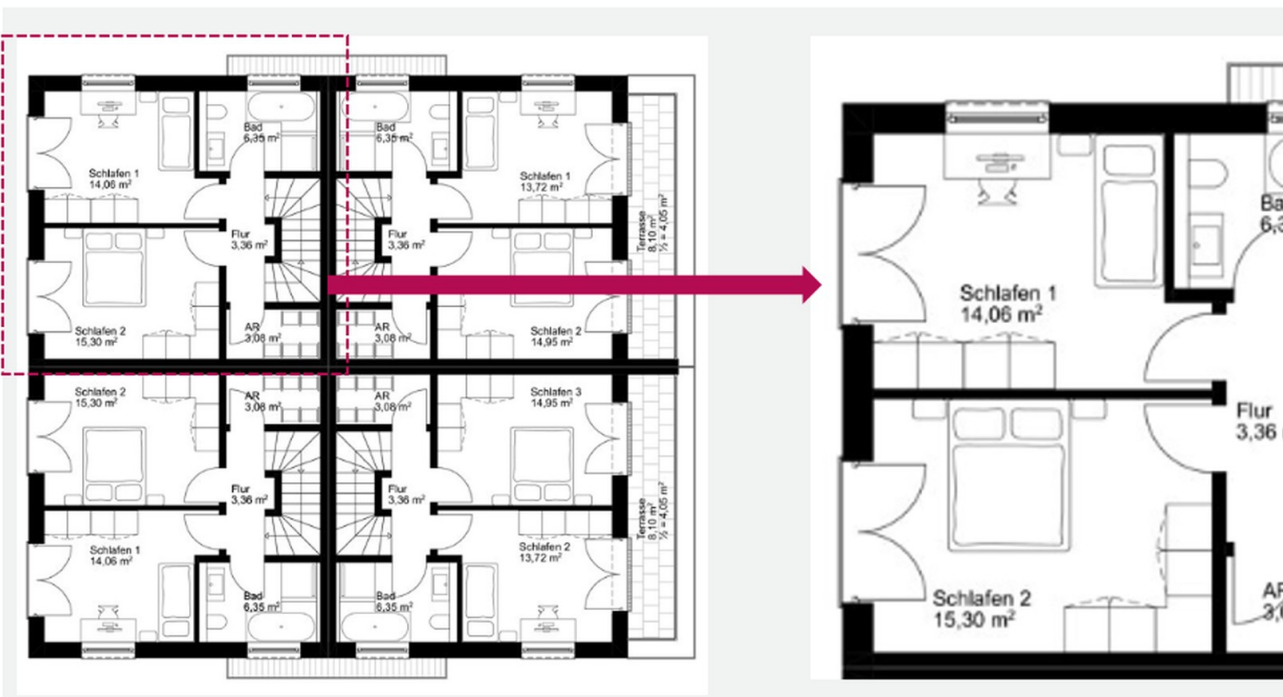
Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



EG

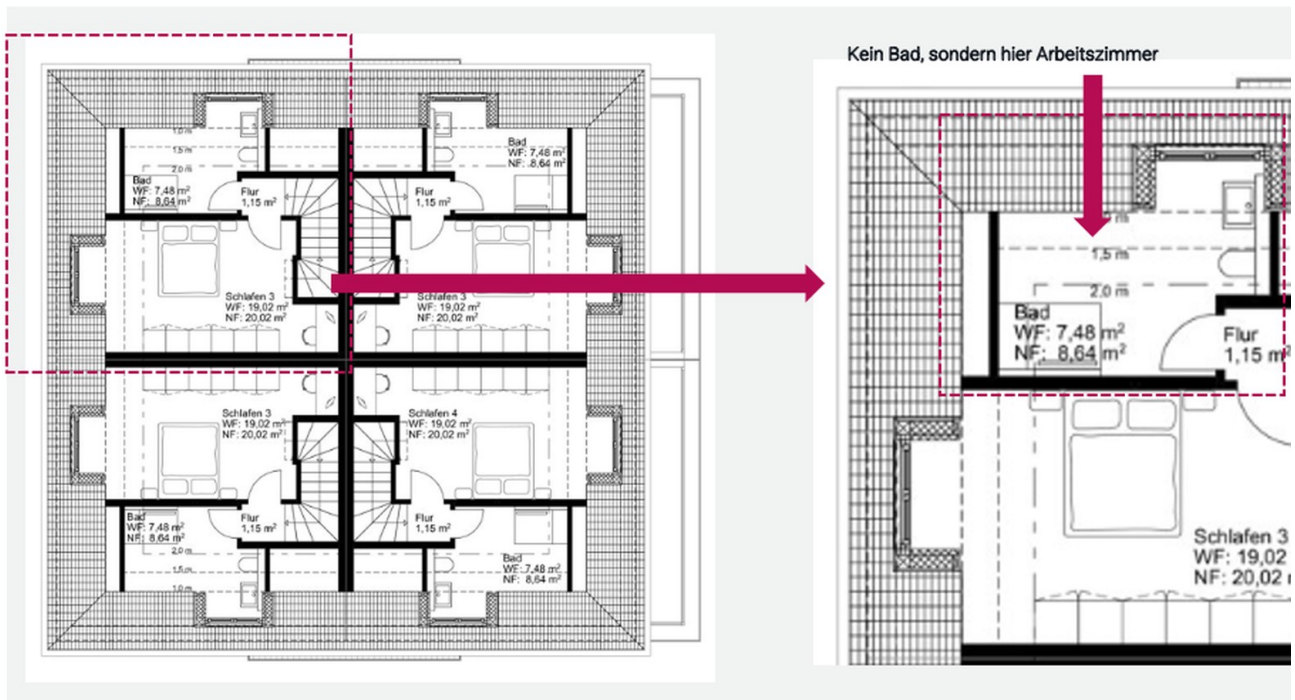
Grundriss Obergeschoss



OG

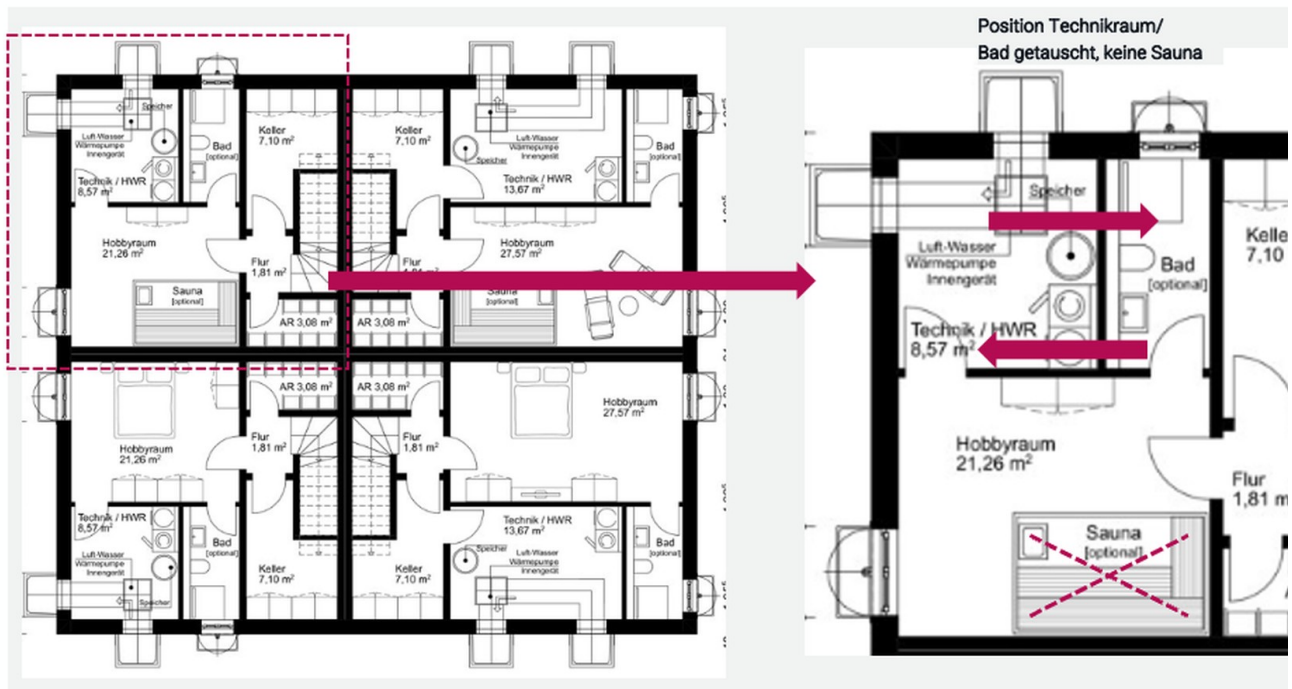
Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



DG

Grundriss Keller/Hobbyraum



Keller