

Exposé

Wohnung in München

Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-447461

Wohnung

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:
F. Brzosa

81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	4.170 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	51,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre zum Innenhof eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark. Nach einer umfassenden Modernisierung präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Dank der Möblierung können Sie sofort einziehen und sich direkt wohlfühlen.

Auf ca. 51 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss mit einem hellen Wohnbereich, einer offenen Küche, einem gut geschnittenen Schlafzimmer sowie einem sonnigen Balkon. Die vorhandene Einbauküche ist bereits mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank.

Besonders angenehm ist die ruhige Ausrichtung zum Innenhof in Ostlage, die für eine entspannte Wohnatmosphäre und schöne Morgensonne sorgt.

Der Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich ist mit hochwertigem Eichenparkett im Landhausdielenstil ausgestattet und verleiht der Wohnung eine moderne und wohnliche Ausstrahlung. Das Badezimmer sowie die gesamte Wohnung wurden im Jahr 2025 vollständig erneuert und überzeugen mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

Dank der ruhigen Lage und des funktionalen Schnitts eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

Die U-Bahn-Station Harras ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattungs- und Wohnhighlights:

- ca. 51 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Offene Küche mit Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte (Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank) vorhanden
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Sonniger Balkon
- Ruhige Ausrichtung zum Innenhof in Ostlage mit angenehmer Morgensonne
- Eichenparkett im Landhausdielenstil in Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich
- Modernes Badezimmer, vollständig erneuert im Jahr 2025
- Hochparterre-Lage mit nur wenigen Stufen

Ausstattung

- Modernes Badezimmer mit Komfortausstattung: hochwertig ausgeführt, mit integrierter Fußbodenheizung und Wäschetrockner sowie Bodentiefe Walk In Dusche und Regendusche
- Eleganter neuer Bodenbelag: Eichenparkett 2.2m im stilvollen Landhausdielenformat
- Modernisiertes Interieur: sämtliche Innentüren wurden durch Neue Türen ersetzt
- Komplett erneuerte Elektroinstallation inklusive modernem Medienverteilerschrank
- Neue Einbauküche mit Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank, Induktives Ceranfeld und Backofen
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern

- Neue moderne Heizkörper
- Glaselement über der Schlafzimmer-Tür zum Flur für Tageslicht im Flur
- Möblierung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Ein Pkw-Stellplatz kann in angrenzenden Objekten angefragt werden

Lage

Lage

Sendling-Westpark gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Südwesten – und das aus gutem Grund. Der Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen auf ideale Weise mit der unmittelbaren Nähe zum lebendigen Stadtleben.

Besonders prägend ist der weitläufige Westpark, eine großzügige Grünanlage, die ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen bietet. Gepflegte Wege führen durch abwechslungsreich gestaltete Landschaftsbereiche, während Cafés und traditionelle Biergärten zum Verweilen und Entspannen einladen. So entsteht eine gelungene Verbindung aus Natur, Erholung und urbanem Lebensgefühl.

Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sorgt für kurze Wege und eine optimale Verkehrsanbindung.

ÖPNV: Die Haltestelle Harras mit Anschluss an die U-Bahnlinie U6 sowie die S-Bahnlinie S7 ist in nur etwa 400 Metern fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle Johann-Clanze-Straße liegt lediglich rund 250 Meter entfernt und bietet Anbindung an mehrere Buslinien.

Auto: Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden. Der nahegelegene Anschluss an den Mittleren Ring, der sich in etwa 500 Metern Entfernung befindet, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der wichtigsten Verkehrsachsen in Richtung Alpen.

Im Umkreis von rund drei Kilometern befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten und Schulen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer_02



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

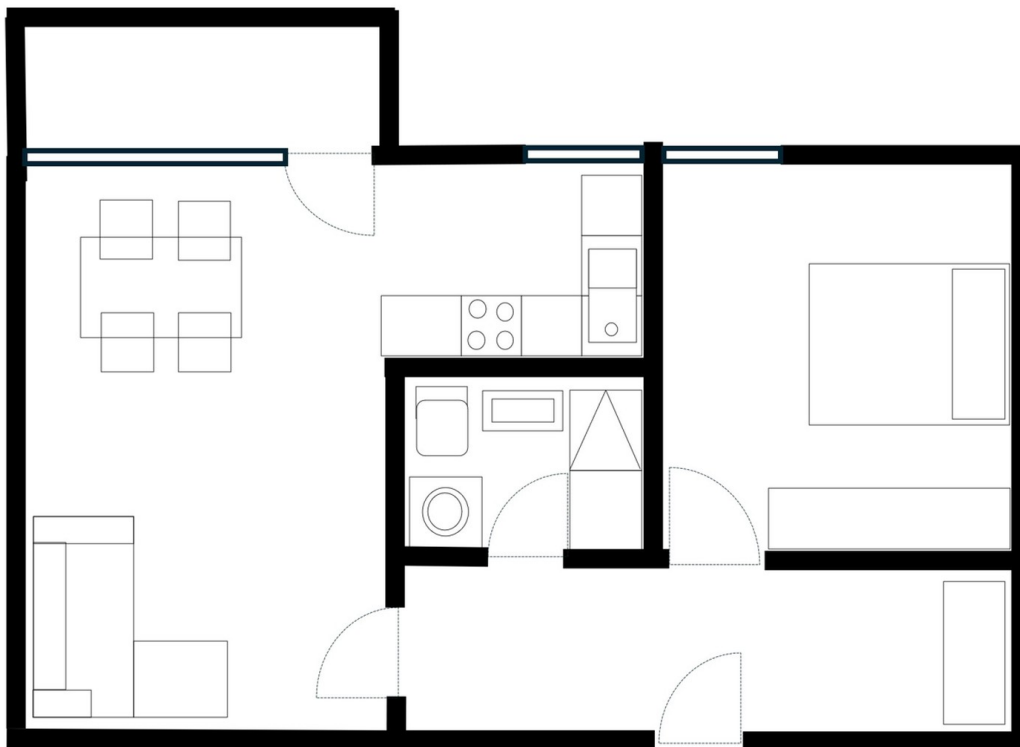


Außenansicht01



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss