

# Exposé

## Wohnung in München

### Moderne, hochwertig möblierte Designwohnung in Schwabing-West



Objekt-Nr. OM-448183

### Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Adams-Lehmann-Strasse  
80797 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	195 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.850 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch ihre hochwertige und zeitlose Innenausstattung sowie einen sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Sie verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein separates Schlafzimmer sowie ein modernes Vollbad mit Badewanne und Duschfunktion. Ein Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein.

Die hochwertige Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bereits im Mietumfang enthalten. Durchdachte Einbauten und maßgefertigte Lösungen unterstreichen den gehobenen Charakter der Wohnung.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 80 € monatlich angemietet werden.

Die monatlichen Nebenkosten betragen 195 € als Vorauszahlung. Eine jährliche Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Verbrauch (Nachzahlung oder Rückerstattung möglich).

Die Wohnung eignet sich ideal für Berufstätige, Paare oder Expats und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

- \* Modernes Vollbad mit Badewanne, Duschfunktion und Bidet
- \* Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbauschränk und integrierter Beleuchtung
- \* Hochwertige Einbauküche (Bulthaup) mit Cerankochfeld, Backofen mit Mikrowellenfunktion, Spülmaschine und Smeg-Kühlschrank
- \* Nespresso-Kaffeemaschine sowie diverse Kochutensilien vorhanden
- \* Waschmaschine mit integrierter Trocknerfunktion (SIEMENS)
- \* Heller Wohnbereich mit L-Sofa / Sitzecke und Flachbild-TV
- \* Maßgefertigte Einbaumöbel und hochwertige Holzkommoden
- \* Großer, heller Balkon
- \* Elektrische Rollläden mit Fernbedienung
- \* Essbereich mit modernem Bartisch und zwei Barhockern
- \* Aufzug im Haus
- \* Kellerabteil vorhanden
- \* Optionaler Tiefgaragenstellplatz (80 €/Monat)

## Ausstattung

Möbiliert

Einbaumöbel

Einbauschränke

Parkett/Eiche

Internet vorhanden(Glasfaser)im Vorauszahlung enthalten

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage in Schwabing-West, einem der beliebtesten Stadtteile Münchens. Die Umgebung überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine ideale Kombination aus urbanem Leben und hoher Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Der Olympiapark befindet sich nur einen Katzensprung entfernt und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Bushaltestelle Georg-Birk-Straße ist nur ca. 200 m entfernt, weitere Haltestellen (u. a. Barbarastraße) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station Hohenzollernplatz ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

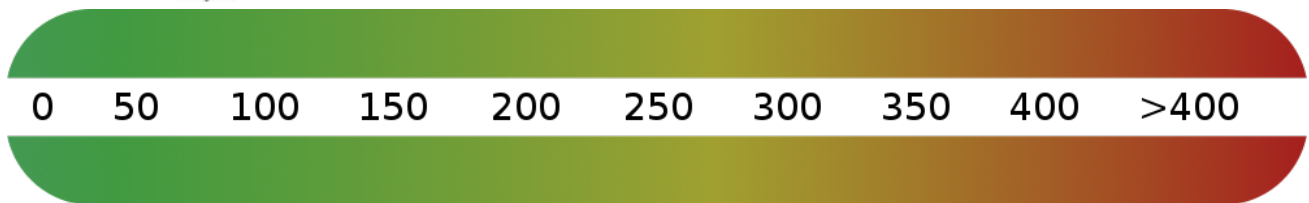
Die Lage verbindet urbanes Flair mit einer angenehmen, gewachsenen Wohnatmosphäre und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



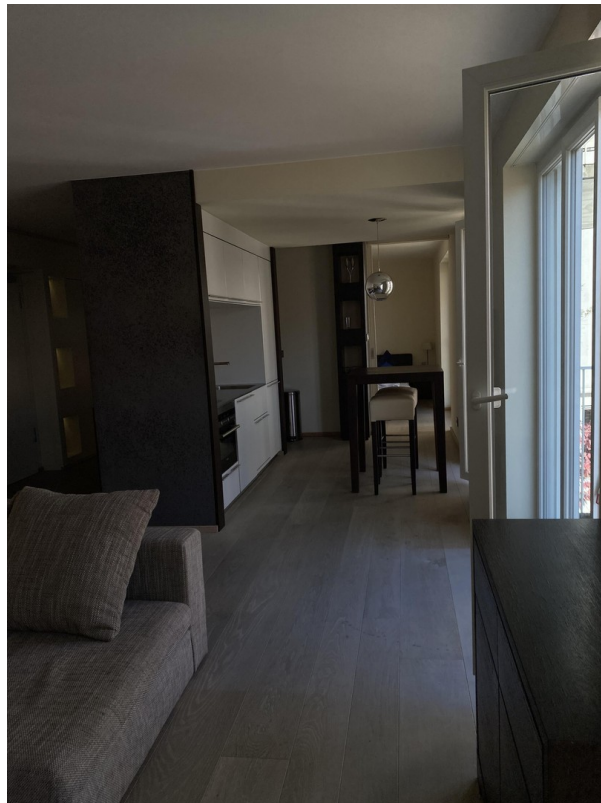
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

