

Exposé

Terrassenwohnung in München

**Neu möblierte, ruhige Terrassenwohnung inkl.
Schwimmbad im Haus**



Objekt-Nr. **OM-448516**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Georg Pokorny

Johann-Fichte-Str. 11
80805 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Mietsicherheit | 5.700 € |
| Zimmer | 2,00 | Übernahme | sofort |
| Wohnfläche | 50,00 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Energieträger | Öl | Schlafzimmer | 1 |
| Nebenkosten | 200 € | Badezimmer | 1 |
| Heizkosten | 120 € | Etage | Erdgeschoss |
| Summe Nebenkosten | 320 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 70 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Erdgeschosswohnung in der Johann-Fichte-Straße 11 in München vereint modernes Wohnen mit einer ruhigen, entspannten Atmosphäre. Die Wohnung wurde kürzlich hochwertig und mit viel Liebe zum Detail neu möbliert und überzeugt durch ein elegantes, zeitgemäßes Einrichtungskonzept.

Der durchdachte Grundriss bietet ein separates Schlafzimmer sowie eine eigenständige, voll ausgestattete Küche (inkl. Nespressomaschine) – ideal für komfortables Wohnen mit klaren Raumstrukturen. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Möbel und ein harmonisches Farbkonzept schaffen ein stilvolles und zugleich gemütliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, ruhig gelegene Gartenterrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Hier genießen Sie Privatsphäre und eine angenehme Ruhe – eine echte Oase mitten in der Stadt.

Zusätzlich steht den Bewohnern ein Schwimmbad im Haus zur Verfügung, das den Wohnkomfort auf ein besonderes Niveau hebt und für entspannte Momente im Alltag sorgt.

Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem in die gewünschte Etage so auch in den Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna; Ruhezone und einen phänomenalen Ausblick über München. Ein eigener Parkplatz (Duplex) in der Tiefgarage ist ein weiteres Highlight dieser schönen Wohnung. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Wohnlage in München schätzen.

Ausstattung

Neue hochwertige Ausstattung im modernen Design

Hochwertige Einbauküche mit Markengeräte

Terrasse

TG-Stellplatz

Schwimmbad und Sauna

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing, einem der gefragtesten Wohnquartiere der Landeshauptstadt. Die Johann-Fichte-Straße liegt ruhig und dennoch zentral zwischen Leopoldstraße und Reventlowstraße und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs entlang der nahegelegenen Leopoldstraße. Auch renommierte Gastronomiebetriebe wie das bekannte Restaurant Tantris sowie weitere Nahversorgungsangebote befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Englischen Garten, einer der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Ungererstraße (U6) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Universitäts- und Bürostandorten. Das Stadtzentrum ist in rund 15 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der begehrten Schwabinger Adresse macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 225,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Johann Fichte Str. 11, 80805 München
ETW Nr. 4

| | | m ² |
|----------------|---------------------|----------------|
| Wohnen | 4,346 x 4,902 | 21,304 |
| Schlafen | 3,458 x 2,403 | 8,309 |
| Garderobe | 1,997 x 1,278 | 2,751 |
| Bad | 1,694 x 2,458 | 4,160 |
| Küche | 2,004 x 1,755 | 3,517 |
| Gartenterrasse | 3,795 x 3,755 (1/2) | 7,125 |
| | | 47,166 |

