

# Exposé

## Wohnung in München

### Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung (105 m<sup>2</sup>) mit Balkon in ruhiger Gartenlage – Bogenhausen / Oberföhring



Objekt-Nr. OM-448522

#### Wohnung

Vermietung: **2.010 € + NK**

81925 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	6.030 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	2
Heizkosten	80 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	260 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von München-Oberföhring befindet sich diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit nur sechs Parteien pro Eingang.

Ein besonderes Highlight ist die ruhige Ausrichtung zur grünen Gartenanlage mit schönem Baumbestand – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige, helle Räume. Der Wohn- und Essbereich bietet Zugang zu zwei Balkonen (Ost- und Westausrichtung).

Die moderne Einbauküche ist ca. 2 Jahre alt und in sehr gutem Zustand.

## Ausstattung

ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

2 Schlafzimmer

großzügiger Wohn- / Essbereich

moderne Einbauküche

hochwertiger Parkettboden

Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken

separates Gäste-WC

Abstellkammer

2 Balkone (Ost + West)

Kellerabteil

Fahrradkeller

Tiefgaragen-Einzelstellplatz

Das Badezimmer verbindet moderne Ausstattung mit einem charakteristischen Retro-Design: Die Wände sind mit hochwertigen, kleinformatigen Rundmosaik-Fliesen gestaltet, die dem Raum eine besondere, warme Atmosphäre verleihen.

Waschtisch, Armaturen und Sanitärausstattung wurden modernisiert und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ideal für Mieter, die individuellen Stil gegenüber standardisierten Neubadbädern schätzen.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Kaltmiete: 2.010 €

Nebenkosten: 260 € (inkl. Heizung)

Tiefgaragenstellplatz: 75 €

Kaution: 6.030 € (3 Monatskaltmieten)

Verfügbar ab: 01.07.2026

Haustiere nicht erwünscht

provisionsfrei

Bei Interesse freuen wir uns über eine aussagekräftige Anfrage mit kurzer Vorstellung (Beruf, Haushaltsgröße etc.).

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Cosimastraße im beliebten Stadtteil Oberföhring (Bogenhausen), einem der gefragtesten Wohngebiete im Münchner Nordosten.

Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Infrastruktur:

Isarauen und Hochufer in kurzer Distanz

Cosimapark und zahlreiche Grünflächen

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi etc.) in der Nähe

Restaurants, Cafés und Ärzte fußläufig erreichbar

gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

