

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### 2-Zimmer-Erstbezug "Sunshine Loft" München- Waldperlach-Märchenviertel



Objekt-Nr. **OM-448570**

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
K. Maierl

81739 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung (süd/west. ausgerichtet) erreichen Sie über einen eigenen Hauseingang. Durch die Anlage als Haus im Haus erweitern sich die Flächen, die nur Sie alleine nutzen.

Der Hauseingang ist mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgestattet über welchen Sie das Dachgeschoss im 2. OG erreichen.

Über die geräumige Diele erreichen Sie den großzügigen hellen Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und anschließender uneinsehbarer Dachterrasse.

Die Wohnung verfügt über ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer und ein helles Tageslichtbad (bodengleiche Dusche „tropical-rain-shower“, Echtglas-Duschkabine, Waschbecken, WC welches mit seiner eleganten Ausstattung zum Entspannen einlädt.

Das Gebäude befindet sich derzeit noch in der Innenausbauphase und wird voraussichtlich Anfang September bezugsfertig.

Einzugstermin: 01.09./15.09.2026 je nach Fertigstellung.

Keine Haustiere

Nichtraucher bevorzugt

Die Wohnung ist für Einzelpersonen bzw. für Paare ideal geeignet

Bitte schicken Sie die beigefügte Mieterselbstauskunft ausgefüllt zu und fügen Sie alle notwendigen Unterlagen bei.

## Ausstattung

Weitere Ausstattungen:

- Das Tageslichtbad ist modern gefliest, mit zusätzlicher Handtuchheizung und mit Waschmaschinenanschluss ausgestattet.
- Die Wohnung verfügt über eine energiesparende dezentrale Lüftungsanlage (Wärmerückgewinnung in den Wintermonaten), welche für perfektes Raumklima sorgt.
- Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf angemietet werden.
- Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und einzeln regulierbar.
- Die Böden werden mit hochwertigen Fliesen/Feinsteinzeug und Vinyl in Holzparkettoptik ausgestattet
- Die Fenster sind 3-fach wärmeschutzverglast
- Elektrisch betriebene Rollos in allen Räumen
- Die Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum
- Der Eingangsbereich und der Treppenaufgang können bereits mit Garderobe oder Schränken möbliert werden.

Das Gebäude (2-Familienhaus)

- ist ökologisch und nachhaltig konzipiert, dies spiegelt die besonders energieeffiziente Haustechnik wider (Niedrigenergiehaus KfW 55 gem. aktuellem Gebäudeenergiegesetz).
- wird über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe (erneuerbare Energie)versorgt und ist somit unabhängig von Gas- oder Öllieferanten.

•ist radon-sicher gebaut (baubiologie-magazin.de/radonsicheres-bauen-ist-gesetzliche-vorschrift)

•verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage

•ist mit einer überdurchschnittlichen modernen Elektroausstattung ausgestattet, und für Homeoffice bestens geeignet.

•verfügt über Video-Gegensprechanlage

•wurde mit optimalem Schallschutz konzipiert

• aufgrund der kleinen Wohnanlage sind die Betriebskosten gering, da keine zusätzlichen Dienstleister wie z. B. Hausmeister beauftragt werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Zu Fuß erreichen Sie

- die Buslinie 55 (Haltestelle am Hain oder Waldheimplatz) oder

- die Buslinie 211 (Haltestelle Lena-Christ-Str.) in wenigen Minuten, welche Sie zu den U-Bahnstationen Neuperlach-Zentrum oder Neuperlach Süd (U 5/U8 ) oder zur S-Bahnstation „Neubiberg“ bringt.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie in 25 Minuten die Münchner Innenstadt

Die Autobahnauffahrt zur A99 Salzburg/Nürnberg ist nur 10 Minuten entfernt.

Den Flughafen München erreichen Sie mit dem PKW in ca. 30 Minuten.

Freizeitangebote:

•Der Umweltgarten mit Wochenmarkt und Klein-Tiergarten.

•Schoppenhauer-Wald

•Bauern-Wald

•Im Gefilde befindet sich der Kletter- und Skateplatz mit den Hui-Spielplätzen

•Bike-Park Putzbrunn

•Golfplatz Harthausen-Grasbrunn

•Golf Range-München Kirchstockach/Brunnthal

•Jochen Schweizer Arena Taufkirchen

•Phönix Schwimmbad

•Steinsee

•Kastenseeoner See

Betriebe/Arbeitgeber:

Krankenhäuser Neuperlach und Perlach

Mercedes Automobile

Generali-Versicherung

ERGO-Versicherung

Wacker Chemie AG

Bosch-Siemens-Hausgeräte

Siemens

Deutsche Rentenversicherung

Infineon Technologies AG Neubiberg

Universität der Bundeswehr Neubiberg

Airbus Ottobrunn

Industriepark Brunnthäl mit Metro, IKEA, Baumärkten uvm.

## **Lage**

Die gehobene familienfreundliche Lage im Märchenviertel von München (Waldperlach) lässt keine Wünsche offen.

Hier finden Sie Ruhe und Entspannung und sind dennoch schnell in der Innenstadt.

In der näheren Umgebung erreichen Sie - vieles auch zu Fuß -

Ärzte, ärztliche Versorgungszentren, Krankenhäuser, Apotheken, Bäcker, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, E-Fahrzeugladesäulen,

Tankstellen, ebenso das beliebte „PEP“, die „Perlacher Einkaufs Passagen“,

Schulen – Gymnasien, Realschule, Grundschulen, Europäische Schule

Kindergärten/Hort, Musikschulen – die Volkshochschule Neubiberg

Gaststätten: wie z. B.: Biergarten „Leiberheim“, die Bar „Die 2“, Eisdiele, Bistros und Cafés, italienische, griechische und asiatische Restaurants

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Gebäude-Nordseite in Ausbau

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Gaiben Bad u. Wohnzimmer West

# Exposé - Galerie



Hauseingang in Ausbauphase

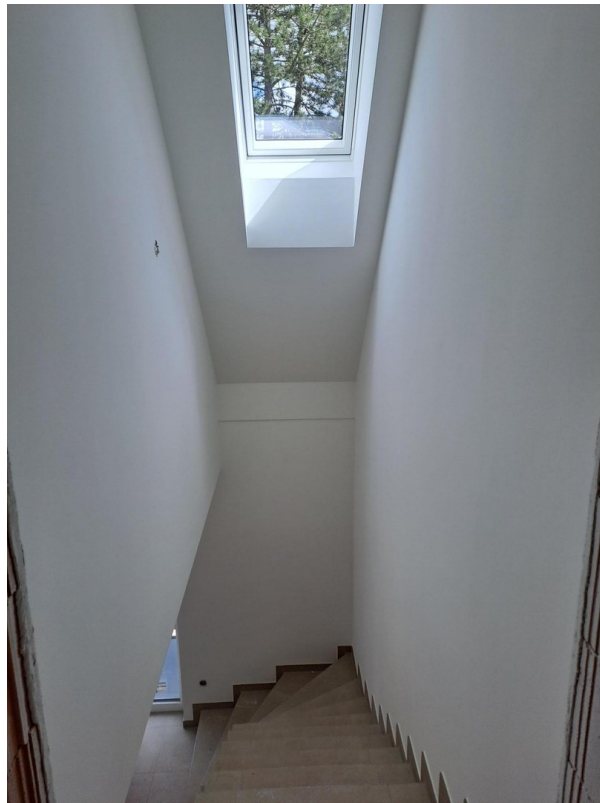


Eingang in Ausbauphase\_2

# Exposé - Galerie



Eingang 1. OG\_Ausbauphase

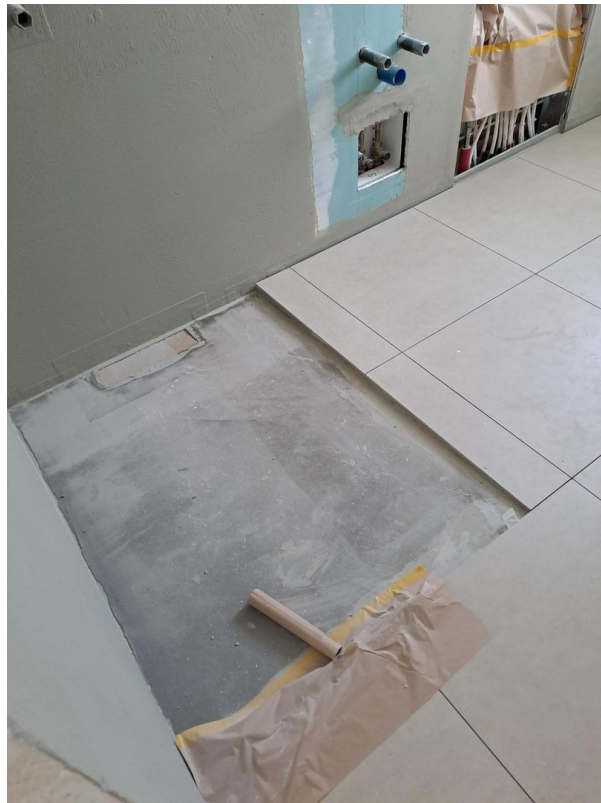


Eingang 2. OG\_Ausbauphase

# Exposé - Galerie



Teil-Wohnzimmer\_Ausbauphase



Bad\_1 Ausbauphase

# Exposé - Galerie



Flur\_Ausbauphase



Terrasse\_Ausblick\_01

# Exposé - Galerie



Terrasse\_Ausblick\_02



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



Einrichtungsvorschlag 3D



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Mieterselbstauskunft



### ADRESSE DER IMMOBILIE

Straße, Hausnummer: Dornröschenstr. 68 PLZ, Ort: 81739 München

### ANGABEN ZU MEINER PERSON

*Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.*

*Im Rahmen der freiwilligen Selbstauskunft erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:*

Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_ E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Geburtsname: \_\_\_\_\_ Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Familienstand: \_\_\_\_\_ Staatsangehörigkeit: \_\_\_\_\_

Arbeitgeber: \_\_\_\_\_ ausgeübter Beruf: \_\_\_\_\_

mtl. Nettoeinkommen in €: \_\_\_\_\_ mtl. Netto-Haushaltseinkommen: \_\_\_\_\_

### WEITERE PERSONEN IM HAUSHALT

Neben mir gehören noch folgende Kinder/Angehörige/sonstige Personen zum Haushalt:  keine

	Name:	Geburtsdatum:	Verhältnis (z.B. verwandt, verheiratet, WG):
1.	_____	_____	_____
2.	_____	_____	_____
3.	_____	_____	_____
4.	_____	_____	_____

### BISHERIGES MIETVERHÄLTNIS

Ich bewohne die Wohnung seit: \_\_\_\_\_

Name und Anschrift  
des bisherigen Vermieters: \_\_\_\_\_

Kündigungsgrund der  
bisherigen Wohnung: \_\_\_\_\_

Seite 1/2

# Exposé - Grundrisse

## Mieterselbstauskunft



### ALLGEMEINE AUSKÜNFTE

Ich/Wir versichere/versichern, dass die folgenden Auskünfte wahrheitsgemäß und vollständig erteilt werden. Ich/Wir bin/sind damit einverstanden, dass der Vermieter über mich/uns bei einer Auskunftei eine Auskunft einholt. Der Vermieter verpflichtet sich, diese freiwillige Selbstauskunft sowie eine eventuelle Auskunft der Auskunftei lediglich zum Zweck der eigenen Vermietung zu nutzen. Kommt der Mietvertrag mit dem/den Mietinteressenten nicht zustande, wird der Vermieter die Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich vernichten.

	nein	ja
Gegen mich laufen Pfändungsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich habe die eidesstattliche Versicherung abgelegt bzw. ein entsprechender Antrag liegt vor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich habe private Insolvenz angemeldet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich bin bzw. war in den letzten Jahren mit der Rückzahlung von Krediten im Rückstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich bin bzw. war in den letzten zwei Jahren mit der Mietzahlung für meine Wohnung einmal/mehrfach ganz/teilweise im Rückstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (Datum):
Ich hatte in den vergangenen drei Jahren ein oder mehrere Gerichtsverfahren gegen den bisherigen Vermieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> (Datum):
Ich beziehe Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kautions.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich beabsichtige eine gewerbliche Nutzung der Wohnung (auch teilweise)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich beabsichtige weitere Personen in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ich/wir spiele(n) ein Musikinstrument	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> :
Ich/wir habe(n) ein Haustier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> :

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mietinteressent/in 1

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Mietinteressent/in 2

Seite 2/2

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnflächen

**Flächenberechnung: DG-Wohnung, Dornröschenstraße 68, 81739 München**  
**Flächenberechnung nach DIN (ohne Kniestock)**

Wohnflächen				qm
Eingang				4,38
Flur/Abstell				7,38
Schlafzimmer				12,00
Bad				6,16
Wohnzimmer/Küche				25,49
Dachterrasse 1/2				2,16
Wohnfläche	ges.			57,57

Nutzflächen			
Dachterrasse 1/2			2,16
Kellerraum			4,67
Nutzfläche	ges.		6,83

**Gesamtflächen: 64,40**