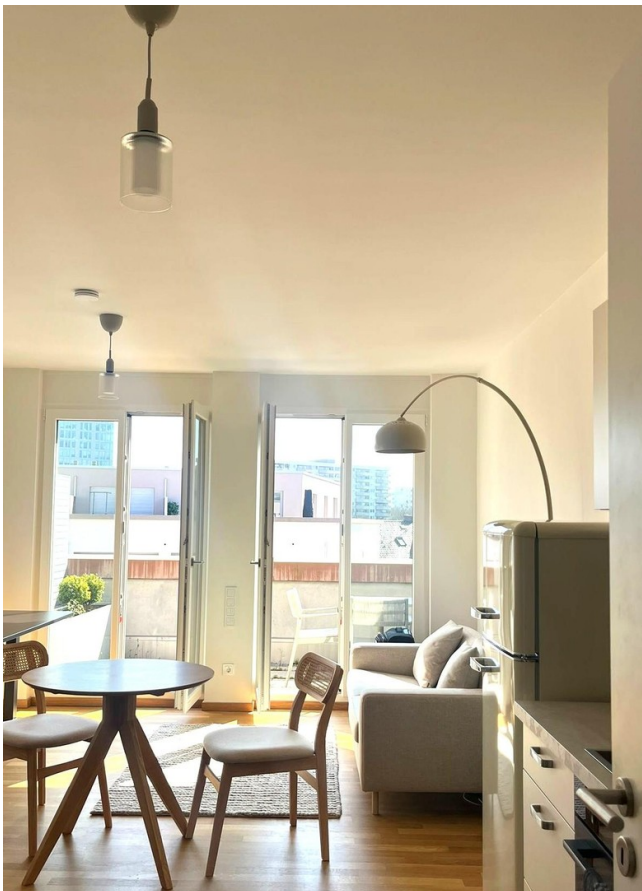


Exposé

Terrassenwohnung in Haar (Kreis München)

Stadtgrenze München: Modernes Design-Apartment (1-Zi-Wohnung, 38,6 qm) mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-450837

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Kerstin Pfiffer

85540 Haar (Kreis München)
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.450 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	38,60 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	42,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	3. OG
Nebenkosten	70 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kaltmiete: 1.150 Euro pro Monat, Nebenkosten: 150 Euro pro Monat (inkl. Heizung), Tiefgaragenplatz 80 Euro pro Monat, selbst anzumelden sind Strom und Internet

Es handelt sich um eine sehr schöne, lichtdurchflutete 1-Zimmer-Wohnung (38,6 qm) in einem Neubau (Erstbezug Nov. 2024) in Haar, direkt an der Stadtgrenze zu München (Waldtrudering). Das Apartment ist vollständig möbliert und begeistert durch modernes Design, klare Linien und eine warme Atmosphäre. Große Terrassentüren sorgen den ganzen Tag für viel Tageslicht.

Highlights der Ausstattung:

- Wohnbereich: Offener Raum mit hellem 2-Sitz-Sofa von Bolia, Echtholzparkett (Eiche) und Fußbodenheizung.
- Küche: Moderne Markeneinbauküche in hellen Tönen inkl. Retro-Design-Standkühlschrank und rundem Esstisch.
- Schlafen: Gemütlicher Schlafbereich (1,40m Bett), der durch einen Raumteiler optisch abgetrennt werden kann.
- Bad: Stilvolles Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Duschtrennung und eigener Waschmaschine.
- Außenbereich: Dachterrasse mit geradlinigen Balkonmöbeln und Blick in den ruhig begrünten Innenhof.

Ausstattung im Überblick

- Erstbezug Nov. 2024 – Neuwertiger Zustand
- Möblierung inklusive (wie beschrieben)
- Echtholzparkett Eiche & Fußbodenheizung
- Elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Moderne Videosprechanlage & Paketboxanlage im Haus
- Glasfaser bis in die Wohnung
- Nachhaltig: Grundwasserwärmepumpe (kombiniert mit Gas)
- Aufzug von der TG bis zur Wohnungsetage
- TG-Stellplatz (kein Duplex): 80,00 € mtl.
- Eigener Kellerraum & Fahrradabstellplätze

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- Erstbezug Nov. 2024 – Neuwertiger Zustand
- Möblierung inklusive (wie beschrieben)
- Echtholzparkett Eiche & Fußbodenheizung
- Elektrisch steuerbare Außenjalousien
- Moderne Videosprechanlage & Paketboxanlage im Haus
- Glasfaser bis in die Wohnung

- Nachhaltig: Grundwasserwärmepumpe (kombiniert mit Gas)
- Aufzug von der TG bis zur Wohnungsetage
- TG-Stellplatz (kein Duplex): 80,00 € mtl.
- Eigener Kellerraum & Fahrradabstellplätze

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Diese Wohnung bietet die perfekte Lösung für München-Suchende: Sie liegt in der Hans-Stießberger-Straße 11a in Haar, direkt an der Grenze zum Münchner Stadtteil Waldtrudering.

S-Bahn (S4/S6), 10-min-Taktung und M-Zone/Zone 1: Nur ca. 8–10 Gehminuten zur Station Haar. In nur 18–20 Minuten sind Sie direkt am Marienplatz, in 10-12 min. am Ostbahnhof.

U-Bahn ab Trudering (U2), mit dem Bus zu erreichen

Auto: Optimale Anbindung an die Wasserburger Landstraße (B304) – in 10 Min. am Mittleren Ring.

Umfeld: Die Riem Arcaden und der Riemer Park sind in wenigen Minuten erreichbar.

Geschäfte, Restaurants und Cafes direkt in der Nähe, alles fußläufig erreichbar

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+

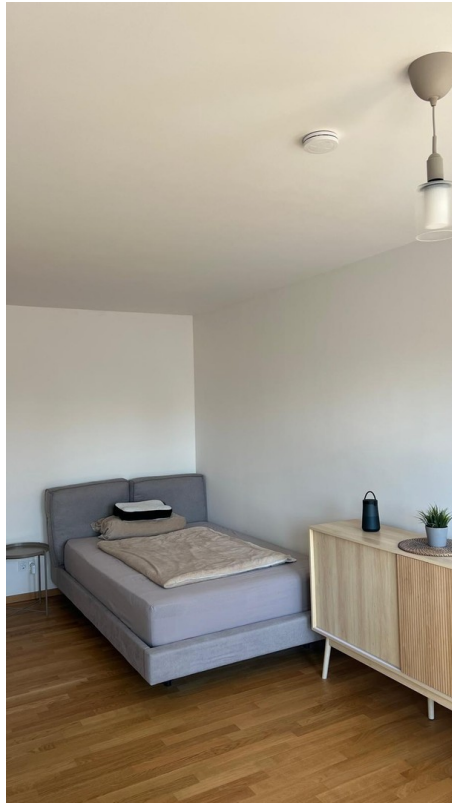


Exposé - Galerie



Sofa

Exposé - Galerie



Bett



Einbauküche

Exposé - Galerie



Retro-Kühlschrank



Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Wschmaschine



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse

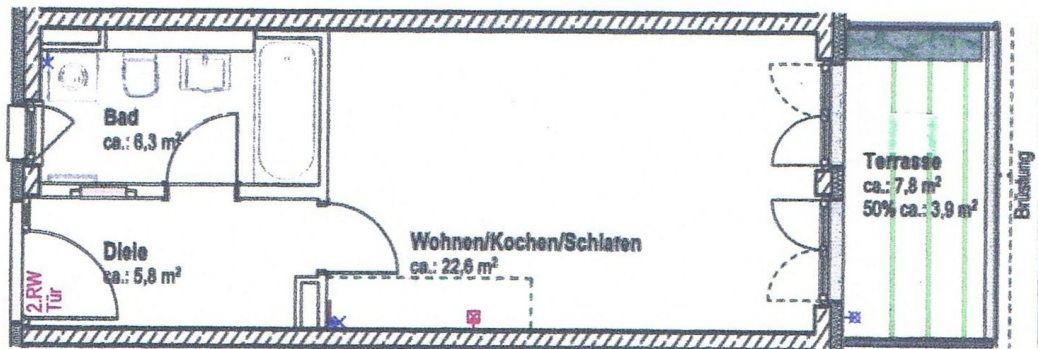


Terrasse

Exposé - Galerie



Stellplatz



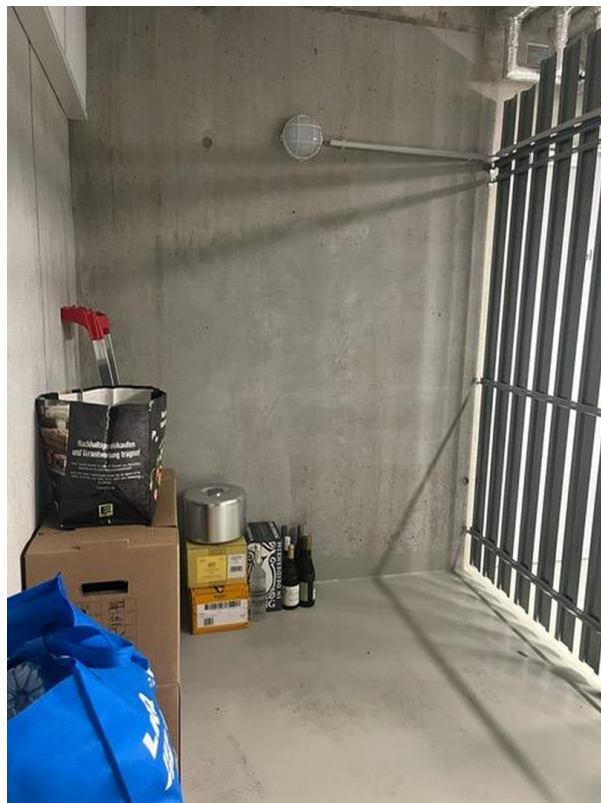
Grundriss Wohnung
Gesamtwohnfläche: ca. 38,6 m²
Raumhöhe: ca. 2,58 m

Grundriss

Exposé - Galerie



Keller



Kellerraum

Exposé - Galerie

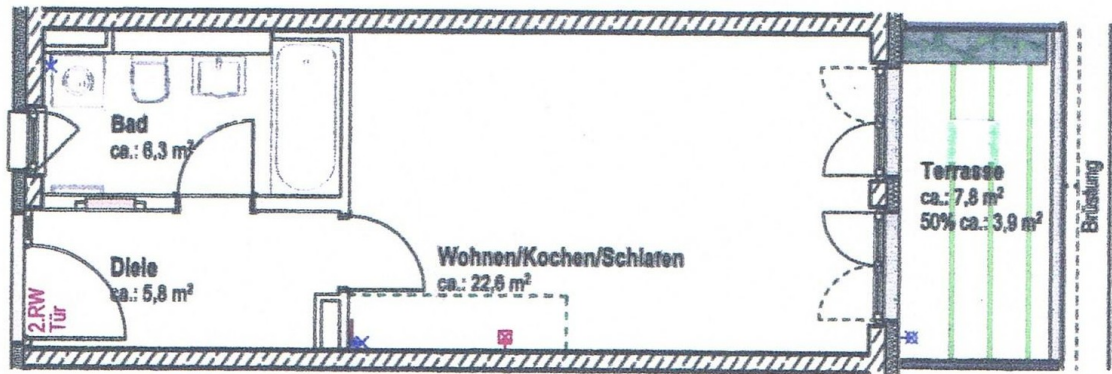


Postbox



Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Gesamtwohnfläche: ca. 38,6 m²

Raumhöhe: ca. 2,58 m