

Exposé

Wohnung in München

Ruhige 2 Zimmer mit Balkon und Teilmöblierung



Objekt-Nr. OM-451016

Wohnung

Vermietung: **1.499 € + NK**

Ansprechpartner:
Angela Wowra

Naupliastraße 25
81547 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	62,14 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	185 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.497 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 3-stöckigen Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung umfasst ca. 62 m² Wohnfläche und bietet neben dem Wohnzimmer mit Loggia eine große, separate Wohnküche (mit toller Einbauküche ZUR ABLÖSE), ein helles Badezimmer mit Badewanne und ein Schlafzimmer.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Das Besondere an dieser Wohnung: Sie können auf Wunsch alle Möbel übernehmen. Die hochwertige Einbauküche mit Kühlschrank+Gefrierschrank, Backofen mit Ceranfeld, Spülmaschine und Weinkühler sowie eine maßgeschneiderte Sitzbank und der große Schrank im Schlafzimmer soll gegen einen Betrag von 2.500,- Euro abgelöst werden. Weitere Möbel, Lampen, Rollos, Vorhänge usw. können übernommen werden.

Ausstattung

Alle Zimmer der Wohnung verfügen über ein Fenster. Es ist echter Parkettboden verlegt bzw. Vinyl in Fliesenoptik im Eingang und Küche.

Das Badezimmer verfügt über Waschbecken, WC und eine Badewanne. Hier ist auch Platz für Ihre Waschmaschine.

Die sehr gut erhaltene Küche inkl. Sitzbank und auf Wunsch mit Esstisch, der große Schlafzimmerschrank, Rollos, Vorhänge, Lampen u.v.m sollen abgelöst werden für 2.500 Euro.

Küche und Bad gehen zur Straße raus, die beiden Zimmer nach hinten ins Grüne.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der neue Mieter tritt in den Mietvertrag des Vorgängers ein, so können alle Einbauten erhalten bleiben.

Indexmiete: Grundlage dafür ist der vom Statistischen Bundesamt jährlich ermittelte Preisindex für die Lebenshaltungskosten. Der Vermieter kann die Miete einmal im Jahr an die allgemeine Preisentwicklung anpassen.

Die Wohnung steht ab dem 01.06.26 zur Verfügung.

Es fällt für den zukünftigen Mieter keine Provisionszahlung an.

Die Kautions ist in Form einer Überweisung auf ein vom Vermögen des Vermieters getrenntes Kautionsstreuhandsammelkonto zu hinterlegen. Kautionsversicherungen, Bankbürgschaften o.ä. werden nicht akzeptiert.

Das Angebot ist freibleibend. Eine anderweitige Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

IMPRESSUM:

Angela Wowra Vermietungen

Angela Wowra

Aberlestraße 7

81371 München

0174 1852474

Angela.wowra@aw-vermietungen.de

Erlaubnis nach §34c vom LRA Ebersberg

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral und verkehrsgünstig. Mit der U-Bahn (Mangfallplatz), die Sie direkt vor der Haustür finden, sind Sie in gut 10 Minuten in der Münchner Innenstadt. Auch eine Bushaltestelle mit Verbindungen z.B. zum Ostbahnhof ist sehr nah gelegen.

Durch die gute Autobahnanbindung zur A995/A99 und A8 gelangen Sie schnell in alle Richtungen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. Das nahe gelegene Naherholungsgebiet Perlacher Forst sowie die Isarauen bieten Ihnen viele Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche zur Ablöse



Küche zur Ablöse

Exposé - Galerie



Küche zur Ablöse



Schrank zur Ablöse

Exposé - Galerie



Schrank zur Ablöse



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Schrank

Exposé - Galerie



Sitzbank mit Tisch



Wohnküche

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie

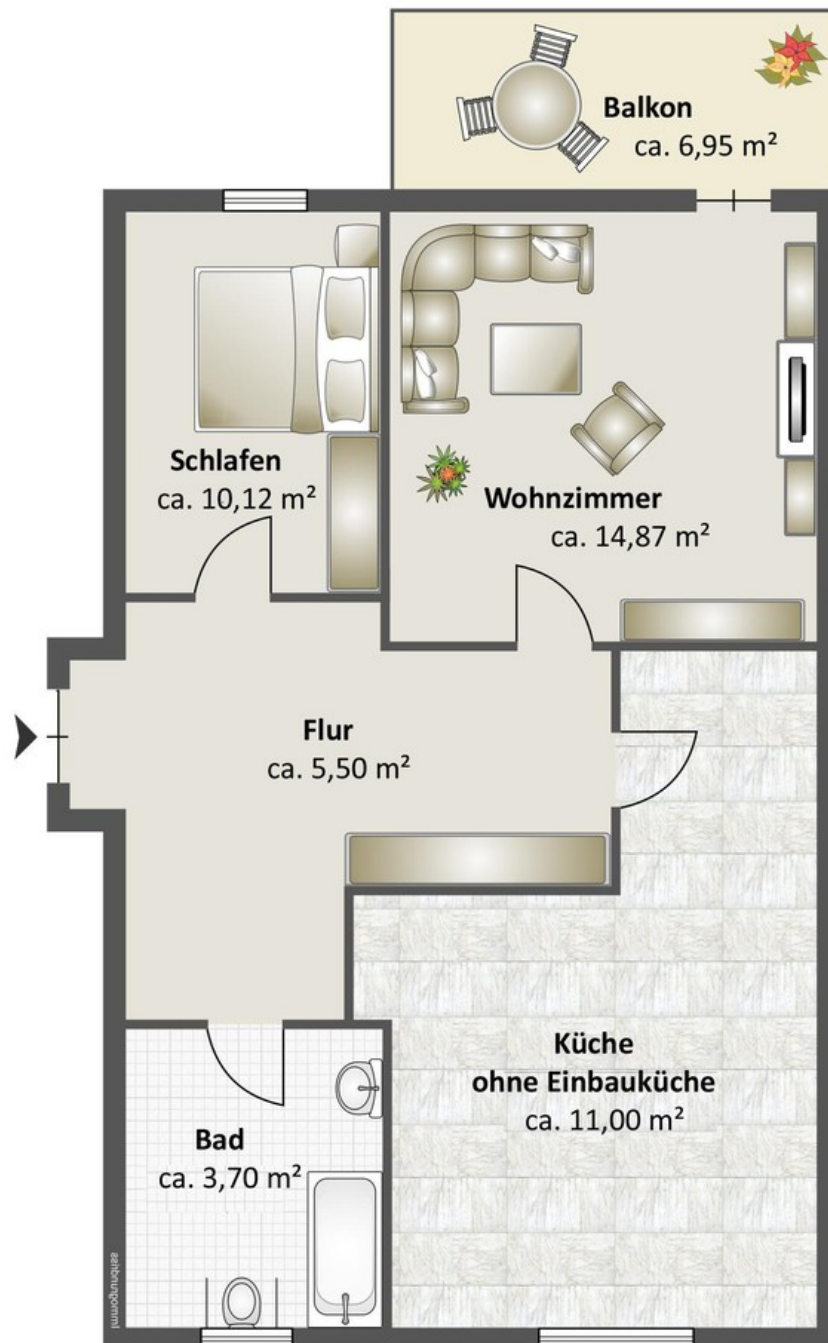


Echtholzparkett



Kleiner Einbauschränk

Exposé - Grundrisse



Grundriss dient nur zur Orientierung,
nicht genau maßstabsgetreu!

Grundriss zur Orientierung