

Exposé

Wohnung in München

ERSTBEZUG Laim: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche!

Objekt-Nr. OM-452117

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
F32 Merk eGbR

80686 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	54,39 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses frisch sanierte 2-Zimmer-Appartement liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begehrter Lage von München-Laim. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder WG-Gründer, die Wert auf eine zentrale und zugleich ruhige Wohnlage legen.

Besonders hervorzuheben ist die Erstnutzung nach umfassender Sanierung

Neue Einbauküche inklusive Spülmaschine, Induktionsfeld, Kühlschrank und Gefrierfach

Helle, freundliche Räume

Modernes Badezimmer.

Die Wohnung ist unmöbliert.

Balkon mit Blick ins Grüne Richtung Westen in den Sonnenuntergang.

Gepflegtes Wohnumfeld

Die hervorragende Verkehrsanbindung garantiert kurze Wege: Die U-Bahn-Linie U5 sowie die Tram sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bezug: nach Vereinbarung, frühestens ab 15.05.2026

Ausstattung

Besichtigungstermine (nur nach Erhalt der üblichen Unterlagenprüfung):

Wichtig:

Eine Einladung zur Besichtigung erfolgt ausschließlich nach vorheriger Übermittlung aller erforderlichen Unterlagen per E-Mail.

Wir bitten um Verständnis, dass individuelle Besichtigungstermine nicht angeboten werden.

Wir bedanken uns recht herzlich über Ihr Interesse an dem oben genannten Objekt.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Fürstenrieder Straße 32, im beliebten Stadtteil München-Laim. Laim gilt als gefragte Wohngegend, die eine perfekte Mischung aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und grünen Rückzugsorten bietet.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent:

Tram-Haltestelle „Fürstenrieder Straße/Gotthardstraße“ liegt direkt schräg gegenüber der Kreuzung.

Die U-Bahn-Station Laimer Platz (U5) ist nur ca. 500 m entfernt und in rund 5 Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Über die Fürstenrieder Straße erreichen Sie zudem schnell den Mittleren Ring sowie die Autobahnen A96 und A8, was auch Pendlern eine ideale Verkehrsanbindung bietet.

Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Supermärkte, Apotheken und Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf. Die Pasing Arcaden, eines der größten Einkaufszentren Münchens, sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ein breites Angebot an Mode, Gastronomie und Dienstleistungen.

Bildung und Betreuung

Für Familien stehen verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen im direkten Umfeld zur Verfügung. Zudem sind die Ludwig-Maximilians-Universität sowie die Technische Universität München sowohl mit der U-Bahn als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Freizeit und Erholung

Der Westpark – einer der beliebtesten Parks Münchens – liegt nur wenige Minuten entfernt. Er bietet weitläufige Grünflächen, Joggingstrecken, Biergärten und Spielplätze. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Sportvereine, Fitnessstudios und Restaurants in der Umgebung.

Kultur und Geschichte

Neben moderner Infrastruktur überzeugt Laim auch mit kulturellem Flair. Historische Bauten wie das Laimer Schlössl oder das barocke Schloss Fürstenried unterstreichen den traditionsreichen Charakter des Stadtteils. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum pulsierenden Zentrum Münchens.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	222,00 kWh/(m ² a)

Exposé - Grundrisse



Eingang Flur

Exposé - Grundrisse



Küche

Exposé - Grundrisse



Wohnen oder Schlafen

Exposé - Grundrisse



Bad

Exposé - Grundrisse



Bad

Exposé - Grundrisse



Wohnen oder Schlafen

Exposé - Grundrisse



Balkon



Wohnen oder Schlafen

Exposé - Grundrisse

