

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Sanierte 1-Zimmer-Wohnung in Giesing – modern, hell & bezugsfrei



Objekt-Nr. **OM-455308**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.250 € + NK**

Albrecht-Dürer-Str. 3, 81543 München  
81543 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung in der Albrecht-Dürer-Straße in München-Giesing überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lage. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder Studierende.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft durch den praktischen Schnitt eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Zuge der Sanierung wurden Böden, Wände sowie weitere Ausstattungsmerkmale modernisiert und harmonisch aufeinander abgestimmt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Wohnen im Alltag. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und gepflegt.

Dank der guten Lage in Giesing profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie einer schnellen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Münchner Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar.

Die Wohnung eignet sich ideal für alle, die modernes Wohnen in einem beliebten und lebendigen Stadtteil Münchens suchen.

## Ausstattung

Innerhalb der 4 Wände überzeugt die Wohnung durch eine moderne und gepflegte Ausstattung sowie einen funktionalen Grundriss. Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und sorgt dank der großen Fensterflächen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Rahmen der Sanierung wurden Böden, Wände und weitere Ausstattungsdetails modernisiert und harmonisch aufeinander abgestimmt.

Die separate Küche verfügt über einen praktischen Zuschnitt sowie eine Waschmaschine und bietet mit einer kleinen, zusätzlichen Abstellkammer ausreichend Platz für den Alltag. Das Badezimmer präsentiert sich hochwertig, gepflegt und funktional. Kunststofffenster sowie eine Zentralheizung sorgen zusätzlich für ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in beliebter Lage von Giesing. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird möbliert vermietet und ist ab sofort bezugsfrei.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in einer der begehrtesten Lagen Münchens zu wohnen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Giesing. Das Viertel zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur, urbanes Flair und eine hervorragende Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit dem 5 Gehminuten entfernten Candidplatz ausgezeichnet. U-Bahn-( U1), Bus- (54,153,N44,X30,X204) und Tramverbindungen (25, N27) sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch mit dem Fahrrad oder Auto sind die wichtigsten Ziele der Stadt bequem erreichbar.

Erholungsmöglichkeiten bieten die nahegelegenen Grünflächen und Parks an der Isar, die zu Spaziergängen, Sport und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der lebendigen Atmosphäre eines der gefragtesten Wohnviertel Münchens.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen und macht die Wohnung besonders attraktiv für Berufstätige, Studierende und Singles.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

