

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Mangfallplatz



Objekt-Nr. OM-456050

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angela Wowra

Naupliastraße 39  
81547 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1936	Mietsicherheit	3.840 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	53,54 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	145 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Die Wohnung umfasst ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet neben dem Wohnzimmer mit Balkon eine große, separate Küche (ohne Einbauküche!), ein helles Badezimmer mit Badewanne und ein Schlafzimmer.

Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Es gibt KEINEN dazugehörigen Parkplatz.

Wenn Sie kein Dachgeschoss mögen, hätte ich auch noch ähnliche Wohnungen im 1. Obergeschoss.

## Ausstattung

Alle Zimmer der Wohnung verfügen über ein Fenster. Es ist schönes Parkett verlegt bzw. Fliesen.

Das Badezimmer verfügt über Waschbecken, WC und eine Badewanne.

Die Küche ist noch leer, hier können Sie nach Ihren Wünschen eine Küche einbauen.

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

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Mindestmietdauer sind 27 Monate, d. h. beidseitiger Kündigungsverzicht von 27 Monaten ab Mietbeginn hinsichtlich ordentlicher Kündigung. In Notfällen kann ein Nachmieter gestellt werden.

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 möglichst bald, z.B. zum 15.05. zur Verfügung.

Es fällt für den zukünftigen Mieter keine Provisionszahlung an.

Die Kautionszahlung 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 in ein paar Minuten zu Fuß erreichen, 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.

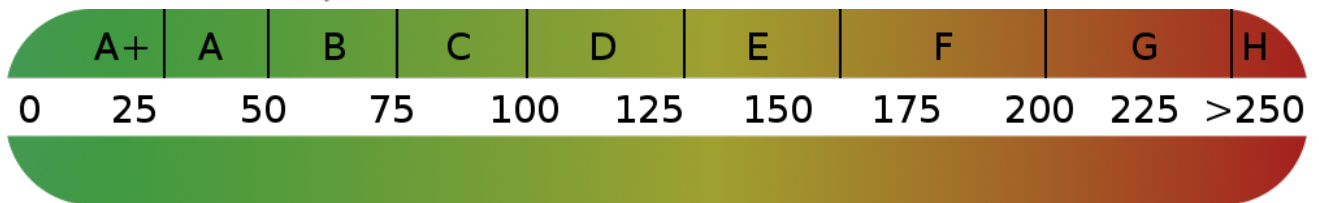
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. Das nahe gelegene Naherholungsgebiet Perlacher Forst sowie die Isarauen bieten Ihnen viele Freizeitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Diele