

Exposé

Wohnung in München

3-Zimmer-Wohnung im „WAVE“ mit Loggia, zwei Bädern und E-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-456071

Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian

Fritz-Bauer-Straße 38
81249 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	75,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im Neubauprojekt „WAVE“ in München-Aubing überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auf ca. 75 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Zugang zur Loggia, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, zwei Bäder sowie praktische Zusatzflächen wie eine Ankleide und einen Abstellraum. Die Raumaufteilung eignet sich gut für Paare, kleine Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf, etwa für Homeoffice.

Die Ausstattung umfasst bodentiefe Fenster, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Raffstores, eine Video-Gegensprechanlage sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnanlage macht insgesamt einen modernen und neuwertigen Eindruck und bietet ansprechend gestaltete Freiflächen.

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet.

Zusätzlich kann bei Bedarf ein elektrifizierter Stellplatz für 100 € monatlich angemietet werden.

Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 verfügbar.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine zeitgemäße Neubausausstattung mit unter anderem:

- bodentiefen Fenstern
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- elektrischen Raffstores
- Video-Gegensprechanlage
- Bad und separates Duschbad
- bodengleicher Dusche
- Loggia
- Ankleide
- Abstellraum
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche
- Kellerabteil

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird teilmöbliert (Einbauküche, Badmöbel, Beleuchtung und Waschmaschine vermietet).

Es wird ein langfristiges Mietverhältnis gewünscht, Mindestmietdauer 24 Monate.

Lage

Die Wohnung befindet sich in München-Aubing, im Neubauprojekt „WAVE“ an der Fritz-Bauer-Straße. Die Lage verbindet eine gute Anbindung an die Stadt mit viel Grün und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Münchner Westen.

Die S-Bahn-Station Neuaubing ist in 5 Gehminuten erreichbar. Von dort bestehen gute Verbindungen nach Pasing, in die Münchner Innenstadt sowie mit der S8 direkt zum Flughafen. Auch die Anbindung an die A96 und A99 ist praktisch, insbesondere für Fahrten ins Münchner Umland oder Richtung Fünfseenland.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas und Restaurants befinden sich in der Umgebung. Zusätzlich bieten Pasing mit den Pasing Arcaden, die Aubinger Lohe, der Paul-Diehl-Park, die Würm sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote eine gute Infrastruktur für Alltag und Freizeit. Das Exposé nennt unter anderem die S-Bahn-Station Neuaubing mit ca. 5 Gehminuten, Pasing mit ca. 4 S-Bahn-Minuten und das Münchner Zentrum mit ca. 20 Minuten ab S-Bahn-Station Neuaubing.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Blick



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Galerie

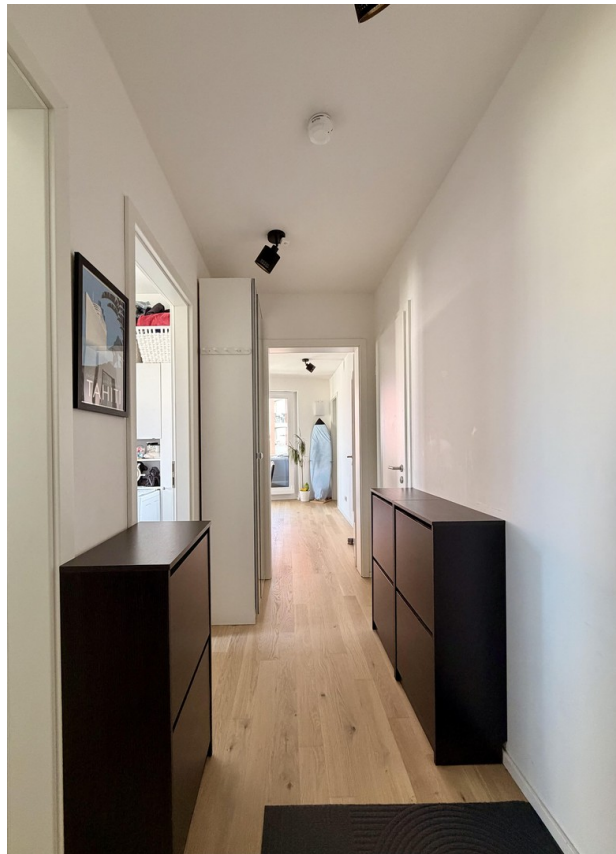


Duschbad



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Tiefgarage

Exposé - Galerie



Außenansicht



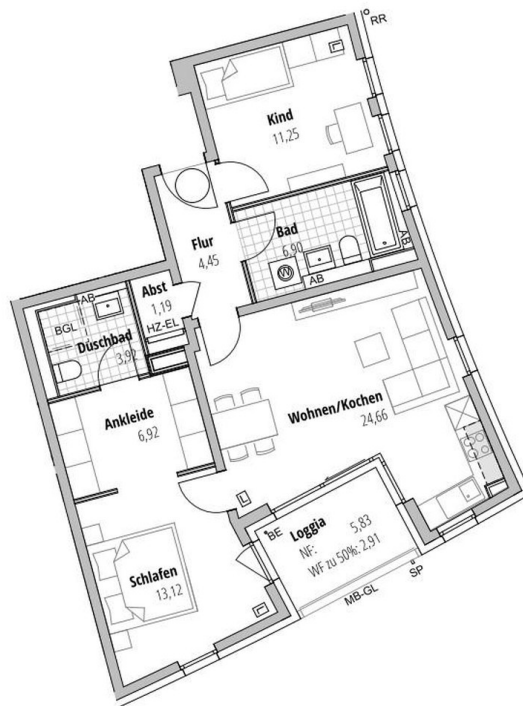
Innenhof

Exposé - Grundrisse

3-Zimmer-Wohnung

Neubau einer Wohnanlage in München mit 141 Wohnungen und Tiefgarage

M1:100



Grundriss