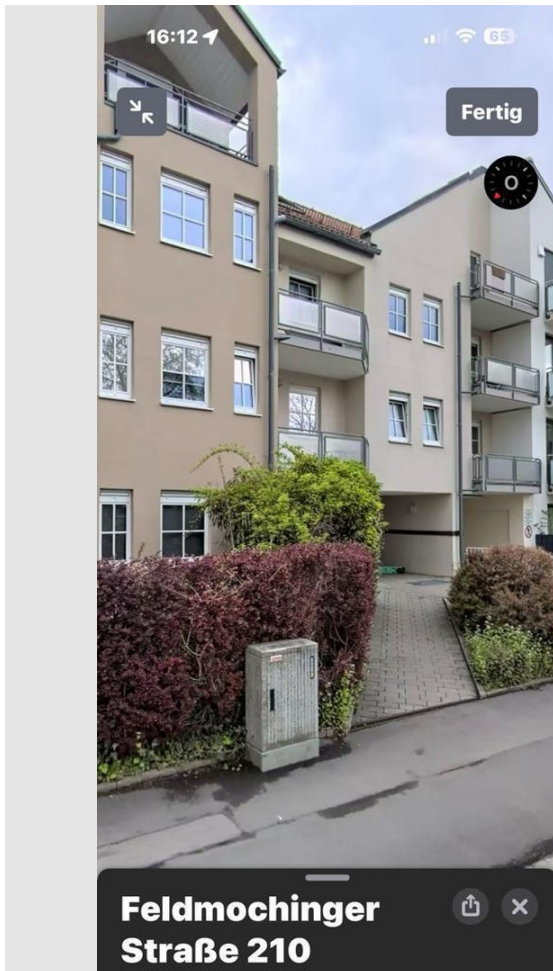


# Exposé

## Wohnung in München

### Idyllische 3-Zimmer Wohnung in Feldmoching



Objekt-Nr. **OM-456251**

#### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Niefnecker

Feldmochingerstraße 210-212  
80995 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	3.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.06.2026
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wunderschön geschnittene 3-Zimmerwohnung im 1. OG in der Feldmochinger Str. 210-212 wird ab sofort zur Vermietung angeboten und steht ab 15. Juni 2026 leer – ideal für einen schnellen Einzug. Sie überzeugt durch einen soliden, gepflegten Zustand ohne Sanierungsstau, aber dennoch mit der Möglichkeit zur Anpassung an Ihre eigenen Wohnzwecke. Stilvolle Einbauküche gegen eine niedrige Ablöse vorhanden.

Jalousien und Vorhänge sind angebracht und können unentgeltlich genutzt werden.

Ein Stellplatz ohne Sanierungsstau ist derzeit vermietet und kann mit einer kurzen Kündigungsfrist zusätzlich angemietet werden.

Die Wohnung ist bereits zu großen Teilen ausgeräumt.

## Ausstattung

Die helle Wohnung verfügt über viele Fenster und bietet einen idealen Schnitt mit soliden Materialien und funktionaler Aufteilung. Die Einbauküche kann auf Wunsch günstig abgelöst oder auch entfernt werden. Die gemütlichen Balkone mit Holzbelag laden zum Verweilen ein wenn es wieder wärmer wird und vollenden das Wohnangebot.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Nächster Termin: Sonntag, 17. Mai zwischen 13-14:30 Uhr.

## Lage

Die Lage-Highlights auf einen Blick:

Hervorragende Anbindung: In wenigen Gehminuten erreichen Sie den S-Bahnhof Fasanerie. Flughafen und Innenstadt sind schnell erreichbar.

Natur pur & Freizeitwert: Der beliebte Lerchenauer See ist nur eine kurze Radltour entfernt und lädt im Sommer zum Baden und Grillen ein. Auch das „Dreiseenplatte“ (Fasanerie-, Lerchenauer- und Feldmochinger See) bietet einen Freizeitwert, der in München seinesgleichen sucht.

Infrastruktur der kurzen Wege: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – vom Bio-Markt über Supermärkte bis hin zu Apotheken und Ärzten – befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das nicht weit entfernte Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) lässt zudem keine Shopping-Wünsche offen.

Wirtschaftsstandort: Namhafte Arbeitgeber wie BMW, die Knorr-Bremse oder das O2-Tower-Viertel sind schnell erreichbar, was die Lage auch für Pendler äußerst attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Jalousien

# Exposé - Galerie



Jalousien



Gang

# Exposé - Galerie



Gästebett&Zimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkonsicht

# Exposé - Galerie



Balkonsicht



Balkonsicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



BA

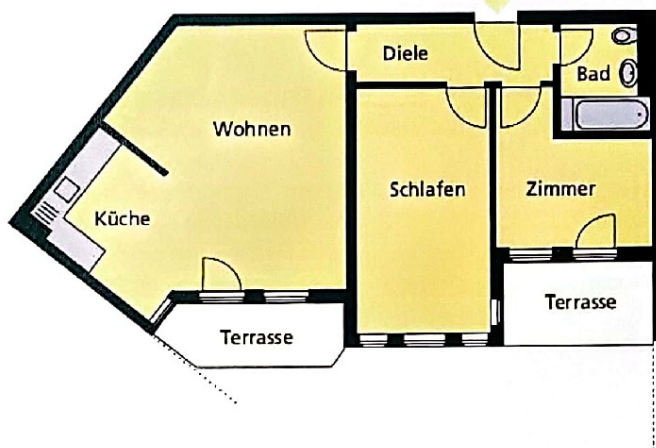
# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS TYP 3

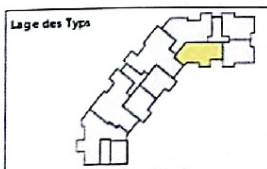


3 Zimmer-Wohnung mit 2 Terrassen oder 2 Balkonen

Nr. 9, 13



weitere Wohnungen mit diesem Grundriss		
Nr. 9	1. OG Mitte	72,31 m <sup>2</sup>
Nr. 13	2. OG Mitte	72,31 m <sup>2</sup>



Wohnung Nr. 3, Feldmochinger Str. 212, EG Mitte rechts			
Diele	5,54 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,88 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>	Zimmer	9,71 m <sup>2</sup>
Küche	4,60 m <sup>2</sup>	Terrasse 1*	2,79 m <sup>2</sup>
Wohnen	26,74 m <sup>2</sup>	Terrasse 2*	2,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>72,31 m<sup>2</sup></b>
<b>Garten inkl. Terrassen</b>			<b>ca. 63 m<sup>2</sup></b>

\* Terrassen sind zu 50% berücksichtigt

Mit CamScanner gescannt

# Exposé - Grundrisse

Objekt: Feldmochinger Straße 210, 212

Immobilien Gruppe

FASANERIE



Der Bezirk **FASANERIE** gehört zum Münchner Stadtteil Felmoching im Nordwesten der Landeshauptstadt.

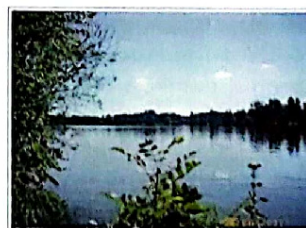
In den vergangenen Jahrzehnten erfreute sich dieses Stadtgebiet immer höherer Beliebtheit, was die ständig steigenden Einwohnerzahlen bestätigen - im Jahr 2011 lebten 75.000 Menschen in diesem Teil der "Boomregion München-Nord", die auch für Unternehmen immer interessanter wird.

Dank einer guten Verkehrsanbindung sind sowohl Hauptverkehrsstraßen mit Anschluss an verschiedene Autobahnen als auch die Münchner City schnell und bequem zu erreichen.

Die Region bietet seinen Bewohnern darüberhinaus auch einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert. Die nahe gelegenen Badeseen der "Drei-Seen-Platte", der Fasaneriesee, der Lerchenauer See und der Feldmochinger See, sowie das Waldgebiet "Allacher Lohe" offerieren ein vielfältiges Angebot für Freizeit und Erholung.



Fasaneriesee



Feldmochinger See

Mit CamScanner gescannt

# Exposé - Grundrisse

Objekt: Feldmochinger Straße 210, 212

Immobilien Gruppe

## DAS ANWESEN



Die Wohnanlage wurde 1999 auf einem ca. 3.500 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Sie besteht aus drei 4-geschossigen Häusern mit insgesamt 41 Wohnungen. Die Palette der angebotenen Wohnungen reicht von 1 bis 4 Zimmern. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 30m<sup>2</sup> und 118m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen verfügen über Balkon(e) oder Terrasse(n). Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten zusätzlich Gartenanteile zur privaten Nutzung. Zur Anlage gehört eine Tiefgarage mit 41 Einzelstellplätzen. Die großzügigen, begrünten Außenanlagen sind in sehr gepflegtem Zustand.

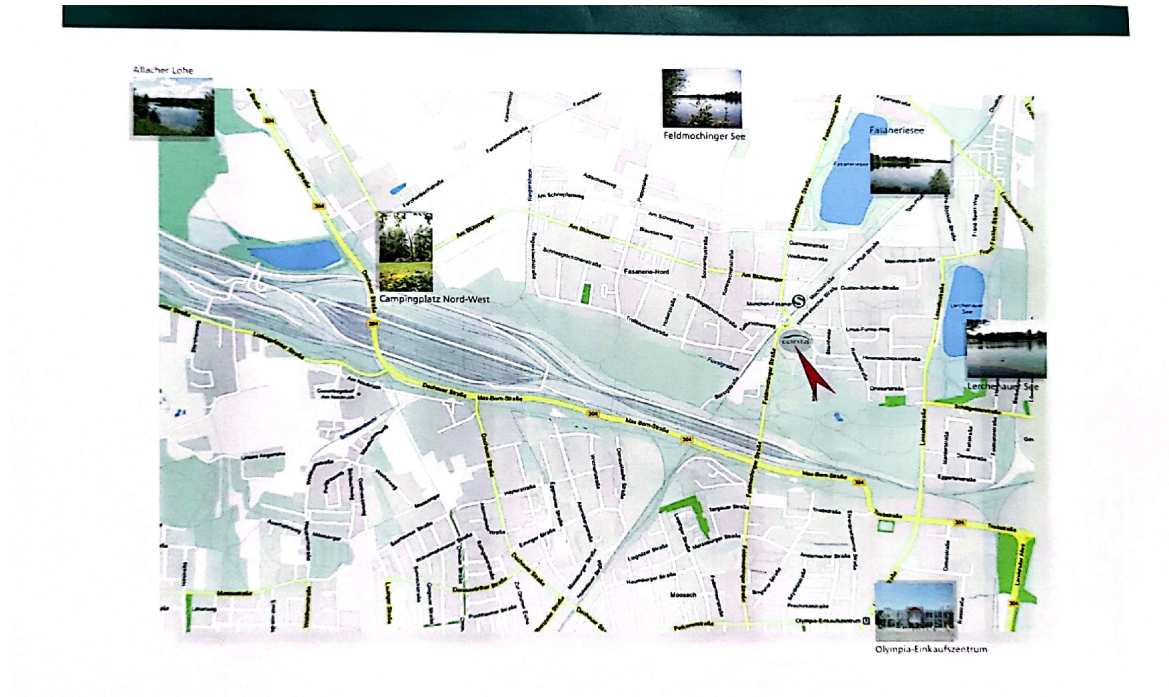


Das Anwesen in der Feldmochinger Straße ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen. Der nahe gelegene Autobahnring A99 bietet direkten Anschluss an diverse Autobahnen. Die S-Bahn-Haltestelle "Fasanerie" befindet sich in fußläufiger Entfernung. Mit der S1 ist die Innenstadt in ca. 15min bequem erreichbar. Weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Münchner City bieten außerdem die U-Bahn-Stationen "Feldmoching" (U2) und "Moosach" (U3), die nur jeweils eine S-Bahn-Haltestelle entfernt liegen.

In unmittelbarer Nähe zum Objekt befindet sich ein großer Supermarkt mit ausreichenden Parkmöglichkeiten für die Einkäufe des täglichen Bedarfs. Das Olympia-Einkaufszentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit der Buslinie 175, deren Haltestelle sich direkt neben dem Anwesen befindet, innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Mit CamScanner gescannt

# Exposé - Grundrisse



Mit CamScanner gescannt