

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Freundliche und sehr gepflegte 2,5 Zimmer-Wohnung in Waldtrudering



Objekt-Nr. OM-456364

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.270 € + NK**

81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.540 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche und sehr gepflegte Wohnung liegt im Erdgeschoss mit Terrassen-Zugang und eigenem Garten. Sie kann zum (hidden) bezogen werden. In der Wohnung gibt es 2,5 attraktive Zimmer. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden. Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Eine Einbauküche steht Ihnen außerdem zur Verfügung.

## Ausstattung

Wohn Nutzfläche ca. 75qm

- Kleiner Arbeitsbereich
- Südwestbalkon
- Smart-TV
- Internet inkl.
- Waschmaschine und Trockner in der Wohnung vorhanden
- Alle Geschäfte, Supermarkt, Restaurants vor der Tür
- Bad angrenzend zum Schlafzimmer / Kein separates Gäste WC
- Kein Kellerabteil vorhanden / optional kann ein kleiner Stauraum mit angemietet werden

Zimmer:

- Wohn- / Esszimmer mit Sitz- und

Essgruppe

- Schlafzimmer mit Doppelbett 180 x 200 cm
- Arbeitsecke- Bad mit Badewanne

Fußbodenbeläge:

Laminatboden, Fußbodenheizung, Fliesenboden

Möblierung:

Gut, moderner Stil

Küche:

Gute Einbauküche, mit Fenster, gut ausgestattet, Spülmaschine

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

S-Bahn:

Linien S4 und S6, Haltestelle Gronsdorf

Bus:

Linie 193, Haltestelle Phantasiestraße Anbindung zur U2

Linien 193 und N79, Haltestelle Jagdhornstraße MIT

Einkaufsmöglichkeiten:

alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Feinkostgeschäft, Obst- und Gemüsehändler, Apotheke, Bäcker, Metzger, Riem Arcaden (Shopping Center)

Essen und Trinken:

Restaurants, Café, Biergärten, Stehcafe, Pizzeria

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	85,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

