

Exposé

Wohnung in München

Hochwertig sanierte, möblierte 1-Zi. Wohnung mit Balkon und Garage (Maxvorstadt / Neuhausen)



Objekt-Nr. OM-456730

Wohnung

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:
E. Schmitt

80335 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	3.720 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	30,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	4,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	210 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch sanierte Designwohnung in Top-Lage zwischen Maxvorstadt und Neuhausen – vollmöbliert, sofort bezugsbereit und mit allem ausgestattet, was modernes Stadtleben in München braucht. Südbalkon mit Dachblick, hochwertiges Bad, Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz inklusive. Ideal für Berufstätige, internationale Fachkräfte und alle, die zentral, stilvoll und unkompliziert wohnen wollen.

Ausstattung

Erstbezug nach umfassender Sanierung (April/Mai 2026) – vollständig möbliert und sofort einzugsbereit.

Heller Wohn- und Schlafbereich mit französischem Bett (120x200), Kleiderschrank mit Innenbeleuchtung, Sofa, Esstisch und Couchtisch.

Moderne Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank und Wasserkocher.

Designbad mit großer Glasdusche, Villeroy & Boch Waschbecken, Hansgrohe Armaturen, Handtuchheizkörper und AEG-Waschmaschine.

Großer Südbalkon mit Stadtblick und Gartenmöbeln.

Tiefgaragenstellplatz (Duplex), Kellerabteil mit Fenster, Abstellkammer mit Miele-Staubsauger. Aufzug bis ins 3. OG.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die monatliche Warmmiete beträgt 1.540€ (inklusive Tiefgaragenstellplatz, Möbeln, Küche sowie Nebenkosten, Stromkosten, Heiz- und Warmwasserkosten bis zu einer Höhe von 210€ pro Monat). Es wird eine Staffelmiete vereinbart (erste Erhöhung: 2028).

Der Rundfunkbeitrag für die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten (derzeit 18,36€ pro Monat) ist nicht inkludiert und vom Mieter direkt an ARD ZDF Deutschlandradio, Beitragsservice zu bezahlen.

Internet ist nicht inkludiert und bei Bedarf durch den Mieter selbst zu organisieren und bezahlen.

Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Eine deutsche Haftpflichtversicherung wird bei Vertragsunterzeichnung vorausgesetzt.

Lage

Direkt an der Grenze Maxvorstadt/Neuhausen – einer der zentralsten und begehrtesten Lagen Münchens. Fußläufig u.a. zu Google, Salesforce, PwC, EY, Personio, Check24 und Telekom.

2 Minuten zur Tram Marsstraße, von dort 2 Min zur Hackerbrücke (S-Bahn), 6 Min zum Hauptbahnhof, 9 Min zum Stachus.

Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür: Gspusi & Klara, Butter, Chopan, il Melograno, Boulangerie Dompierre.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer