

# Exposé

## Wohnung in München

### KERNSANIERTES 1-Zimmer Apartment - Vollmöbliert



Objekt-Nr. OM-457326

#### Wohnung

Vermietung: **785 € + NK**

Klagenfurter Str 3  
81669 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	195 €	Etage	3. OG
Mietsicherheit	2.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ca. 22 m<sup>2</sup> große Apartment wurde kernsaniert und präsentiert sich nach Fertigstellung in modernem, hochwertigem Zustand und wird ab dem 15. Juni 2026 vermietet.

Zur Ausstattung gehören ein neues Bad (inklusive neuer Bodentiefer Dusche), eine neue Küche, neuer Boden sowie eine erneuerte Dämmung.

Die Wohnung wird zudem voll möbliert vermietet und verfügt unter anderem über eine kleine Einbauküche mit Kühlschrank, ein Bett, einen Schrank sowie einem kleinen Tisch. Ein großer Balkon rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig renoviert wird vollmöbliert vermietet.

- Neues Bad mit bodentiefer Dusche
- Neue Küche
- Neue Möbel inkl. Bett, Schrank, Tisch, Stühle, Balkon Möbel

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Mietbeginn ist der 15. Juni 2026.

Außerdem wird die Wohnung nur an Nichtraucher, tierfreie, 1-Personen Haushalte vermietet.

## Lage

Das Apartment befindet sich in attraktiver Lage in München-Ramersdorf-Perlach in der Klagenfurter Straße 3 und überzeugt durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür und die S-Bahn-Station Giesing ist in nur ca. 6 Gehminuten erreichbar. Von hier aus bestehen schnelle Verbindungen in die Münchner Innenstadt, die in etwa 20 Minuten erreichbar ist. Auch der Ostbahnhof ist in kurzer Zeit bequem zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden: Edeka, Lidl, Rewe und DM befinden sich in fußläufiger Entfernung!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	101,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie

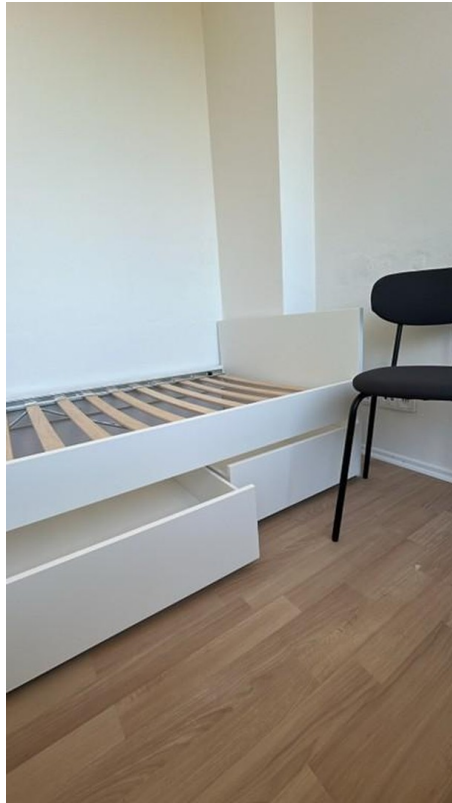


Ausblick



Balkon

# Exposé - Galerie



Bett mit Schubladen



Bad (in Fertigstellung)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss