

# Exposé

## Wohnung in München

### Helle 2-Zimmer Wohnung im 3. OG mit Südbalkon



Objekt-Nr. OM-457984

#### Wohnung

Vermietung: **1.656 € + NK**

Ansprechpartner:  
Franz Gehrman

Arnimstr. 19  
81369 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.068 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche – im beliebten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark – bietet komfortables Wohnen in ruhiger, grüner Umgebung bei gleichzeitig hervorragender Anbindung in die Innenstadt.

Sie befindet sich im 3. Obergeschoss.

Ein Aufzug erleichtert den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung, und ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die neu eingebaute Küche ist bereits ausgestattet.

Das gemütliche Wohnzimmer ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen sonnigen Balkon mit Ausblick auf den grünen Innenhof, der zum Entspannen einlädt.

Das Schlafzimmer und die Küche liegen zur Nordseite und profitieren von angenehmer, gleichmäßiger Tageshelligkeit – ideal für erholsamen Schlaf und entspanntes Kochen.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klaren Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in der direkten Umgebung.

Der beliebte Westpark ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mitten im Grünen.

Die Öffentlichen Verkehrsanbindungen sind optimal: U-Bahn, Bus und S-Bahn sind in Gehreichweite und bringen Sie schnell in die Münchner Innenstadt oder in andere Stadtteile.

Mit dem Auto ist man innerhalb von 5 Minuten auf dem mittleren Ring.

Auch die Autobahnen A95 und A96 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Insgesamt ein perfekt gelegenes Zuhause für Singles oder Paare, die das Münchner Stadtleben mit ruhigem, naturnahem Wohnen verbinden möchten.

## Ausstattung

In den Wohnräumen und der Küche befindet sich Parkett, im Flur Laminat und im Bad Fliesen.

Die Küche wurde komplett saniert und eine Einbauküche ist mit Ausstattung vorhanden.

Die Wohnung ist voll möbliert.

Die Wohnung wurde außerdem mit Smart-Home Komponenten zur Steuerung von Heizung, Lüftung und Beleuchtung ausgestattet.

Ein entsprechender Möblierungszuschlag ist im angegebenen Mietpreis enthalten.

Strom und Internet mit bis zu 150MBit/s sind ebenfalls über die Nebenkosten enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wurde technisch modernisiert und entspricht dem neuesten Stand der Elektrotechnik.

Die Küche wurde komplett saniert.

Moderne Smart-Home-Komponenten für Licht, Heizung und Lüftung sorgen für hohen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und ein Trockenraum zum Aufhängen der Wäsche zur Verfügung. Parkmöglichkeiten sind auf der Straße mit Parkscheibe oder Anwohnerparkausweis vorhanden. Alternativ kann – je nach Verfügbarkeit – ein Stellplatz in der Tiefgarage über die Hausverwaltung angemietet werden.

Raucher bitte ich von einer Bewerbung abzusehen.

## **Lage**

Sendling-Westpark in München bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, darunter die U6 und die Buslinie 53, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und des Westparks gewährleisten. Die Nachbarschaft ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und einer vielfältigen Bevölkerung, die eine gute Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Senioren schafft.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Mikrowelle



Waschraum

# Exposé - Grundrisse

