

# Exposé

## Wohnung in München

### Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in begehrter Schwabinger Lage



Objekt-Nr. OM-458712

#### Wohnung

Vermietung: **1.679 € + NK**

Ansprechpartner:  
K. Bauer

80797 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1909	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	88,30 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung vereint historischen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Altbau aus dem Jahr 1909 mitten im beliebten Schwabing – einem der attraktivsten Stadtteile Münchens mit exzellenter Infrastruktur, Cafés, Boutiquen und hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

Die Wohnung bietet:

- Heller, großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und hochwertigem Parkettboden.
- Zwei moderne Badezimmer, eines mit Dusche, sowie ein Gäste-WC – ideal für Familien oder Paare, die Komfort schätzen.
- Balkon für gemütliche Stunden im Freien.
- Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, ergänzt durch die effiziente Etagenheizung.
- Altbaucharakter mit hohen Decken, klassischen Fliesenböden im Badbereich und großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen.

## Ausstattung

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die das Flair Münchens lieben und gleichzeitig auf moderne Ausstattung und Komfort nicht verzichten möchten. Schwabing bietet die perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannendem Rückzugsort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Schwabing steht für Lebensqualität, urbanes Flair und kurze Wege ins Grüne. Cafés, Restaurants, kulturelle Angebote und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustür. Die öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn, Bus, Tram) sind fußläufig erreichbar – perfekte Anbindung an die Münchner Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	177,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



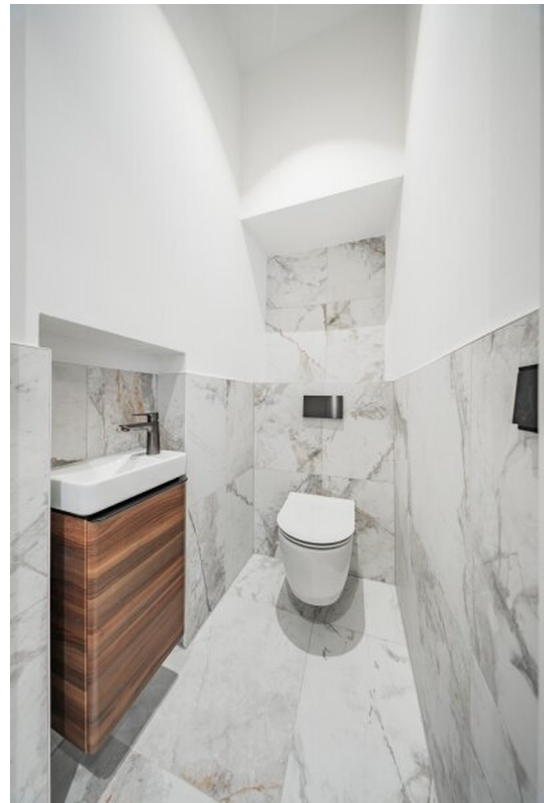
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

