

Exposé

Wohnung in München

Charmante 3,5 Zimmer Wohnung mit Balkon und perfekter Anbindung



Objekt-Nr. OM-459005

Wohnung

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Aron Septawi

Preziosastraße 5a
81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.750 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete und gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf ca. 85 m² ein modernes Wohnambiente mit durchdachtem Grundriss und viel Komfort. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet und überzeugt durch ihre helle, elegante Ausstattung mit hochwertigen Fliesenböden, die den Räumen ein luxuriöses und zugleich einladendes Wohngefühl verleihen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit separater Küche inklusive Einbauküche. Die gemütliche Essdiele mit ca. 13 m² schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie oder Freunden. Durch die clevere Raumaufteilung bleibt das Wohnzimmer offen, hell und großzügig.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde hochwertig umgebaut und verfügt über eine großzügige Dusche sowie zwei Waschbecken. Auch das separate Gäste-WC wurde stilvoll modernisiert und bietet zusätzlich einen praktischen Bereich für Waschmaschine und Trockner.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit Zugang von allen Zimmern. Hier genießen Sie ab mittags bis in den Nachmittag hinein viele Sonnenstunden in angenehmer Atmosphäre. Der Balkon wurde 2025 neu verflieset.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Aufzug, ein eigenes Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz in der Garage.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Berufstätige oder kleine Familien, die modernes Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Johanneskirchen im Münchner Osten zählt seit Jahren zu den besonders beliebten und gefragten Wohnlagen der Stadt. Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Tempo-30-Anliegerstraße und verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindungen.

Die S-Bahn-Station Johanneskirchen (S8) ist bequem fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung sowohl in die Münchner Innenstadt als auch zum Flughafen – ideal für Berufspendler und Vielreisende. Zusätzlich sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der Umgebung für eine schnelle Anbindung, unter anderem Richtung Arabellapark und in weitere Stadtteile Münchens.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer ausgezeichneten Erreichbarkeit: Über die Engelschalkinger Straße und den Föhringer Ring gelangen Sie schnell zum Mittleren Ring sowie zu den Autobahnen in alle Richtungen.

Die Nahversorgung ist hervorragend: REWE, Lidl, Bäcker, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen in der Umgebung.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus urbanem Leben und hoher Freizeitqualität. Direkt vor der Haustüre lädt ein kleiner Park zum Entspannen und Verweilen ein. Darüber hinaus bieten der nahegelegene Englische Garten, das Isarhochufer und der Feringasee zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch das Cosima-Wellenbad, die Sportanlagen am Rothof sowie vielfältige Vereins- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



Badezimmer



Essstube



Küche

Exposé - Galerie



Essdiele I



Exposé - Galerie



WC II



WC I

Exposé - Grundrisse

