

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in München

**Studio 36 m<sup>2</sup> | vollmöbliert | Neubau 2023 | Loggia | TG  
| ab 1.8. | English below**



Objekt-Nr. **OM-459187**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **1.175 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Henry

Kyivstraße  
81735 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	36,88 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kompaktes Studio-Apartment im 2023 fertiggestellten Alexisquartier — eine gute Wahl für Berufstätige, die in München unkompliziert und modern wohnen möchten.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und bietet auf 36 m<sup>2</sup> alles, was man braucht: eine offene Wohn-/Schlafküche mit hochwertiger Einbauküche (7.000 €, Baujahr 2024), Induktionskochfeld, Backofen und Kühlschrank. Dazu ein ruhiger Flur, ein Bad mit Dusche und Waschmaschine sowie eine eigene Loggia.

Die Wohnung wird vollmöbliert übergeben:

- Bett (neu)
- Esstisch mit 2 Barhockern
- Schreibtisch mit Stuhl
- Kleiderschrank
- Regalschrank

Parkettboden, Fußbodenheizung und elektrische Jalousien sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die kontrollierte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung macht sich im Alltag tatsächlich bemerkbar.

Inklusive: Kellerabteil, Fahrradraum

Verfügbar ab 1. August 2026. Mindestmietdauer 12 Monate.

Keine Raucher, keine Haustiere.

---

Compact studio apartment in the Alexisquartier, completed in 2023 — a practical choice for professionals looking for modern, hassle-free living in Munich.

Located on the 2nd floor, the 36 m<sup>2</sup> apartment has everything you need: an open-plan living/sleeping/kitchen area with a high-quality fitted kitchen (€7,000, installed 2024), induction hob, oven and fridge. A hallway, a bathroom with shower and washing machine, and a private balcony complete the layout.

The apartment comes fully furnished:

- Bed (new)
- Dining table with 2 bar stools

- Desk with chair
- Wardrobe
- Storage shelf unit

Parquet flooring, underfloor heating and electric blinds throughout.

Controlled ventilation system with heat recovery included.

Included: storage room in basement, bicycle room

Available from 1 August 2026. Minimum rental period 12 months.

No smoking, no pets.

## Ausstattung

- Neubau 2023, KfW-Effizienzhaus 55
- Energieverbrauch 48 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Heizung via Fernwärme
- Parkettboden, Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Elektrische Jalousien
- Loggia
- Einbauküche (2024): Induktionskochfeld, Backofen, Kühlschrank
- Bad: Dusche, Waschmaschine, Handtuchtrockner
- Kleiderschrank
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Kellerabteil und Fahrradraum

- 
- New build 2023, KfW Energy Efficiency Standard 55
  - Energy consumption 48 kWh/(m<sup>2</sup>·a), district heating
  - Parquet flooring, underfloor heating
  - Controlled ventilation with heat recovery
  - Electric blinds
  - Balcony (loggia)
  - Fitted kitchen (2024): induction hob, oven, fridge
  - Bathroom: shower, washing machine, heated towel rail
  - Built-in wardrobe in hallway
  - Video intercom system
  - Storage room and bicycle room

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Miete monatlich:

- Kaltmiete: 1.175 €
- Küchenmiete: 100€
- Möblierungszuschlag: 75 €
- Nebenkosten: 200 €

(davon Heizung 100 €)

---

Gesamtmiete: 1.550 €

Kaution: 3.500€

Für eine zügige Bearbeitung bitten wir um folgende Unterlagen  
bereits mit der Anfrage:

- Kurzes Anschreiben (wer sind Sie, wann Einzug, wie lange geplant)
  - Kopie Personalausweis
  - Aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 3 Monate)
  - Letzte 3 Gehaltsabrechnungen oder aktueller Steuerbescheid
  - Arbeitsvertrag oder Beschäftigungsnachweis
- 

Monthly rent:

- Base rent: €1,175
- Kitchen charge: €100
- Furnishing supplement: €75
- Utilities advance: €200

(incl. €100 heating)

---

Total monthly: €1,550

Deposit: €3,500€

To speed up the process, please include with your enquiry:

- Short introduction (who you are, move-in date, planned duration)
- Copy of ID/passport
- Current Schufa credit report (max. 3 months old)
- Last 3 pay slips or latest tax assessment
- Employment contract or proof of employment

## Lage

Das Alexisquartier liegt im Münchner Südosten, zwischen Trudering

und Neuperlach — ruhig, gut angebunden, mit allem in der Nähe.

ÖPNV: Mit Bus 197 in 5 Minuten zur U5 Quiddestraße, von dort 10 Minuten ohne Umsteigen zum Odeonsplatz. S-Bahn Trudering und Neuperlach Süd erreichbar über Linien 192, 194, 195.

Auto: Die A8 Richtung Salzburg ist in wenigen Minuten erreichbar — ideal für Wochenendausflüge in die Berge oder an die Seen.

Alltag: Edeka und Bäckerei fußläufig, Einkaufszentrum PEP in der Nähe. Ostpark mit Biergarten und Radwegen sowie Michaelibad direkt um die Ecke.

Arbeitgeber in der Nähe: Siemens, Infineon Technologies, Universität der Bundeswehr München.

---

The Alexisquartier is located in Munich's southeast, between Trudering and Neuperlach — quiet, well connected, with everything close by.

Public transport: Bus 197 to U5 Quiddestraße in 5 minutes, then 10 minutes to Odeonsplatz without changing. S-Bahn stations Trudering and Neuperlach Süd reachable via lines 192, 194, 195.

By car: the A8 motorway towards Salzburg is just minutes away — perfect for weekend trips to the Alps or Bavaria's lakes.

Daily needs: Edeka supermarket and bakery within walking distance, shopping centre PEP nearby. Ostpark with beer garden and cycling paths, and Michaelibad swimming centre, are right around the corner.

Nearby employers: Siemens, Infineon Technologies,

Bundeswehr University Munich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

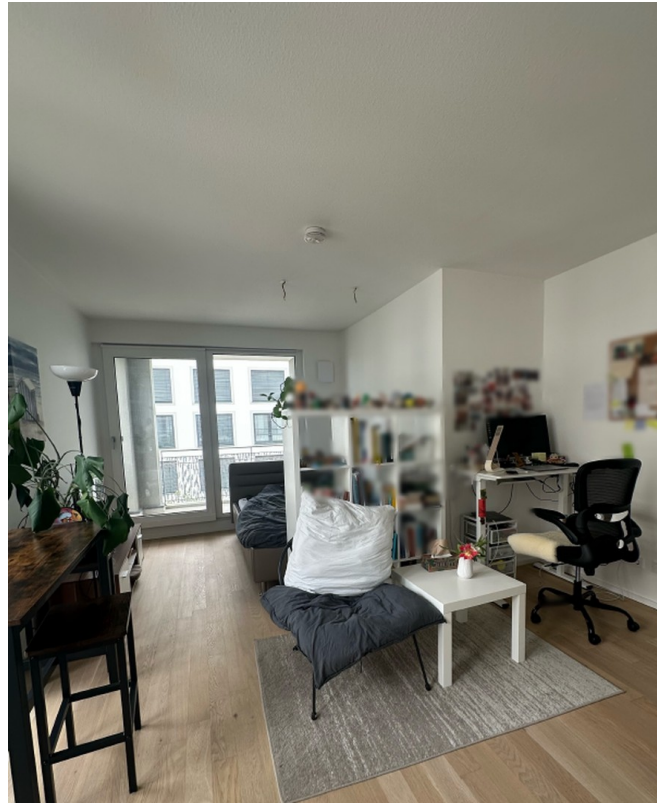


## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kellerraum



# Exposé - Grundrisse

