

Exposé

Wohnung in München

Mietwohnung Wohnen mit Weitblick und Komfort in Obergiesing



Objekt-Nr. OM-461288

Wohnung

Vermietung: **1.988 € + NK**

Wallbergstraße 14
81539 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2010 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 71,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 71,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | 2. OG |
| Summe Nebenkosten | 130 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 5.964 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage im begehrten Münchner Stadtteil Obergiesing. Die Einheit liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und ist bequem über den Personenaufzug erreichbar.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten besticht und einen direkten Zugang zum Balkon bietet. Ein besonderes Plus: Die voll ausgestattete Küche (inkl. Backofen, Ceranfeld und Kühlschrank) befindet sich in einem separaten Raum. So bleiben Kochgerüche getrennt vom Wohnbereich, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Der einladende Flur bietet viel Platz für eine Garderobe und ist mit einer modernen Gegensprechanlage ausgestattet.

Ausstattungs Highlights auf einen Blick:

Wohlfühlklima: Angenehme Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sowie zusätzliche Handtuchheizkörper in den Sanitärbereichen.

Badezimmer, Gäste-WC: Modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und bereits vorhandenen Badmöbeln. Ein separates Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche bietet optimalen Komfort für Bewohner und Besucher.

Rückzugsorte: Zwei helle Schlafzimmer bieten ideale Stellflächen. Jedes Fenster der Wohnung verfügt über eine individuelle Beschattungsmöglichkeit.

Outdoor-Genuss: Überdachter West-Balkon mit herrlichem, unverbaubarem Blick ins Grüne. Der Balkon ist mit hochwertigen WPC-Fliesen ausgelegt und verfügt über eine elektrische Markise.

Stauraum & Parken: Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Ihr Fahrzeug parken Sie sicher auf dem dazugehörigen Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Ein entscheidender Standortvorteil:

Die Wohnung liegt innerhalb des Mittleren Rings. Damit genießen Sie volle Flexibilität im Stadtgebiet und sind von den aktuellen Fahrbeschränkungen der Diesel-Umweltzone nicht betroffen – Sie können hier unabhängig von der Abgasnorm Ihres Fahrzeugs uneingeschränkt fahren und parken.

Ausstattung

-Tageslichtbad

-Balkon mit Beschattung

-Fensterbeschattung

-Fußbodenheizung

-Küchenzeile

-Gemeinschaftsgrünfläche

-Kellerabteil

-TG-Stellplatz 100,00€

-Möbel können zum Teil übernommen werden

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Lagebeschreibung: Urbanes Leben trifft auf grüne Idylle

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Ecken von Obergiesing-Fasangarten. Die Wallbergstraße besticht durch ihre ruhige, fast parkähnliche Atmosphäre, geprägt von gepflegten Gemeinschaftsgrünflächen und wenig Durchgangsverkehr. Hier wohnen Sie entspannt im Grünen und sind dennoch am Puls des Viertels.

Perfekte Anbindung: Den Giesinger Bahnhof (U2, U7, S3, S7 sowie zahlreiche Tram- und Buslinien) erreichen Sie in nur ca. 3 bis 5 Gehminuten. Von dort aus sind Sie in weniger als 10 Minuten am Marienplatz.

Freizeit & Natur: Das Viertel lädt zum Entdecken ein. Ob ein Spaziergang im nahegelegenen Kronepark, ein Ausflug in die Isarauen oder eine Joggingrunde durch den Perlacher Forst – die Natur liegt Ihnen hier zu Füßen.

Kultur: Das charmante Cincinnati Kino ist nur ca. 2,4 km entfernt und bietet aktuelles Programm in gemütlicher Atmosphäre. Wer das klassische Programmkino liebt, erreicht das Rio Filmcafé am Rosenheimer Platz schnell mit der S-Bahn.

Gastronomie & Charme: Genießen Sie die lebendige Nachbarschaft mit Szene-Treffs wie dem kulturellen Highlight „Gans Woanders“, dem „Giesinger Bräu“ oder traditionellen bayerischen Wirtshäusern. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bio-Märkte und kleine Handwerksbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Medizinische Versorgung: Die ärztliche Versorgung ist erstklassig. Eine Hausarztpraxis befindet sich fast direkt vor der Tür (ca. 1 Minute zu Fuß), weitere Fachärzte und das Gesundheitszentrum Giesing am Bahnhofplatz sind in ca. 8 Minuten erreichbar.

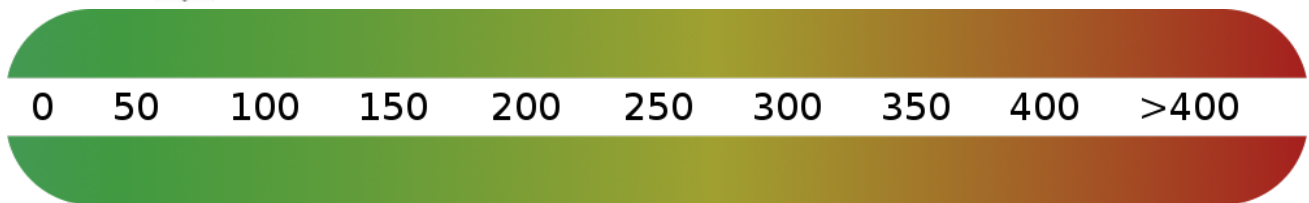
Ihr Ruhepol: Trotz der zentralen Stadtlage bietet die West-Ausrichtung des Balkons einen wunderbaren, unverbauten Blick ins Grüne – ein idealer Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 71,30 kWh/(m ² a) |
| Warmwasser enthalten | Ja |



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Keller



TG-Stellplatz

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz



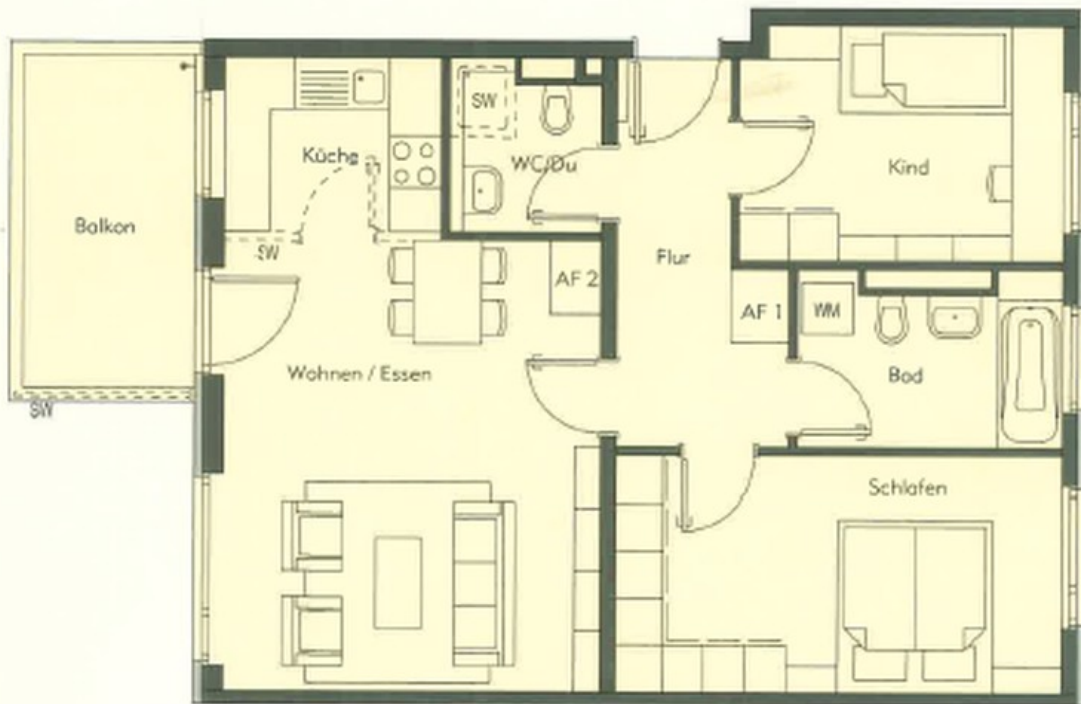
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus

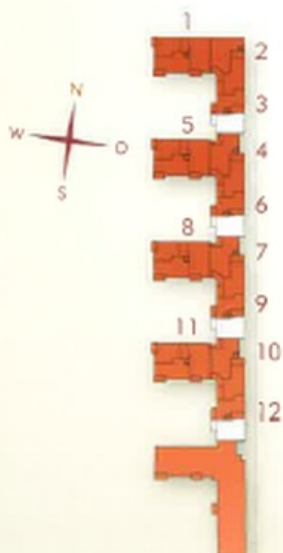
Exposé - Grundrisse



Wohnung 29, Haus 3

2.OG 3.OG 4.OG

| | | | | |
|-----|-----|-----|-----|--------|
| Whg | 29 | 31 | 33 | Haus 1 |
| Whg | 61 | 63 | 65 | Haus 1 |
| Whg | 93 | 95 | 97 | Haus 1 |
| Whg | 125 | 127 | 129 | Haus 1 |



| | Wohnfläche | Nutzbare Fläche |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Wohnen / Essen | 22,12 m ² | 22,12 m ² |
| Küche | 5,28 m ² | 5,28 m ² |
| Schlafen | 14,02 m ² | 14,02 m ² |
| Kind | 10,03 m ² | 10,03 m ² |
| Bod | 5,66 m ² | 5,66 m ² |
| WC / Du | 3,11 m ² | 3,11 m ² |
| Flur | 6,63 m ² | 6,63 m ² |
| Abstellfläche 1 | 0,58 m ² | 0,58 m ² |
| Abstellfläche 2 | 0,50 m ² | 0,50 m ² |
| Balkon 1/2 | 3,86 m ² | 7,72 m ² |
| Gesamt | 71,79 m² | 75,65 m² |