

# Exposé

## Wohnung in München

### 2x 1 WG-Zimmer Klenzestraße 49 - neu möbliert - Gärtnerplatz - vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-461809

#### Wohnung

Vermietung: **890 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Martin Ode

Klenzestraße 49  
80469 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Etage	4. OG
Etagen	4	Heizung	Etagenheizung
Zimmer	3,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.07.2026
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	140 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	2.000 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	890 € pro Monat	Max. Personen	1
Kaltmiete	840 €	Haustiere	Nicht erlaubt
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Als Eigentümer vermiete ich zwei charmante voll-möblierte Zimmer in einer gepflegten Dachgeschosswohnung mit Altbauflair. Die Klenzestrasse Ecke Frauenhoferstrasse spricht für sich hinsichtlich Lage u. Flair.

Historischer Charme UND buzz-lifestyle in einem. Mit dem Gärtnerplatzviertel / Glockenbachviertel (vgl. Bild) befindet sich die WG in einem der Hotspots Münchens: Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.

Die zwei verfügbaren Zimmer sind ca. 12 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> groß. Die Raumaufteilung ist prima, helle Fenster durch Dachgauben und hohe Decken für ein schönes Wohngefühl mit typischem Altbaucharakter.

Gemeinsam genutzt werden ein Badezimmer (Dusch-Badewanne, neuer Waschtisch u. genügend Platz) sowie eine Küche, die mit allem ausgestattet ist, was man im Alltag benötigt. Incl. Spüler, Herd und 2 Kühlschränken.

Die Hausgemeinschaft ist ruhig und freundlich, was ein entspanntes Miteinander im Alltag ermöglicht.

Die Lage ist unschlagbar: LAP-Coffee ist "im Haus". Ungelogen: 15 cafés u. Bars im Umkreis von 100 Meter, natürlich auch Supermärkte etc.

Die U-Bahnstation "Frauenhoferstrasse" ist 30 Meter entfernt - Linien: U1, U2 und U8 - zu fuss ist man in 7 minuten am Viktualienmarkt u. Marienplatz.

Die Zimmer eignen sich besonders für Studierende, junge Berufstätige oder Auszubildende, die ein Zuhause mit Charakter suchen - in einem Viertel, das Geschichte und Gegenwart auf ganz eigene Weise verbindet.

Zimmergrößen & Preise:

Zimmer 1: 12 m<sup>2</sup>: 840 € zzgl. NK 140€ - ab 01.08.26

Zimmer 2: 14 m<sup>2</sup>: 890 € zzgl. NK 140€ - ab 01.09.26

Das Raumgefühl und die die nutzbare Fläche ist wesentlich größer - wegen der Dachschrägen. Nebenkosten sind pauschal "all in" - also inclusive Strom, Wasser, Heizung u. Internet

Ich habe selbst als Student in WGs im in und Ausland gewohnt. Mein Ziel als Familienvater mit Verantwortung ist es "wohnraum" fair zu Verfügung zu stellen im Miteinander auf Augenhöhe, partnerschaftlich, respektvoll.

Mieter-Rezensionen vorhanden. Vertragsabwicklung u. Kommunikation erfolgt digital.

Yes, we can speak english. / Oui, on peut parler en frainciais.

## Ausstattung

Jedes Zimmer ist vollständig "ready to move in" möbliert mit folgenden Möbeln:

- Bett mit Lattenrost - 140cm Breit incl. Lattenrost, Matraze u. Tagesdecke, Kissen,
- Nachtschrank incl. Lampe
- Schreibtisch incl. Dreh-/Rollstuhl
- Wohlfühl-Ausstattung: Teppich, Wand-Bild, Tagesdecke, Kissen
- Kleiderschrank incl. Stange für Hängeware, Fächereinteilung

Im Flur nutzbar:

- 1x Extra-Kühlschrank

- Einbauschränk riesengroß
- Schuhschrank
- Garderobe
- Kleine Wand-Spiegel

Die Möbel wurden im Juli 2025 angeschafft und der Zustand der Möbel ist sehr gut.

Die Wohnung wurde im Juli 2025 renoviert. Laminat-Böden u. Wände sind modern in einwandfreien Zustand.

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigung kurzfristig möglich nach Absprache.

Online-Besichtigung möglich.

## Lage

Zentral, lebendig und mit allem, was das Stadtleben ausmacht – die Lage dieser Wohnung in der Münchner Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt ist kaum zu übertreffen. Nur etwa einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt wohnen Sie hier mitten im Geschehen, aber dennoch in einer angenehm ruhigen Seitenstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer charmanten Mischung aus Altbauflair, kreativer Szene, urbanem Treiben und gemütlichen Rückzugsorten – ideal für alle, die das echte München erleben möchten.

Rund um die Wohnung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Bars und kleine Läden, die den Alltag nicht nur erleichtern, sondern auch bereichern. Morgens für einen guten Kaffee, mittags etwas Frisches essen oder abends mit Freundinnen und Freunden ausgehen - alles direkt vor der Tür.

Der beliebte Gärtnerplatz, das Glockenbachviertel oder die Isar sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Auch für den Alltag ist bestens gesorgt: Supermärkte, Drogerien, Apotheken und kleine Kioske sind in direkter Nähe vorhanden. Wer gerne aktiv ist, findet in der Umgebung zahlreiche Fitnessstudios, Yogastudios und Grünflächen für Sport oder Entspannung. Die Nähe zur Isar macht es außerdem leicht, dem Trubel der Stadt zwischendurch zu entkommen, ohne weit fahren zu müssen.

Kurzum: Diese Lage bietet alles, was man sich für das Leben in einer WG wünschen kann – urban, unkompliziert, mit Charakter und kurzen Wegen. Wer hier wohnt, lebt mitten in München – und mittendrin im Leben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 incl. 2 Gauben



Zimmer 2 incl. Tisch-Ecke

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 - ca. 12qm



Zimmer 1 - ca. 12qm

# Exposé - Galerie



Bad mit Wasch-Trockner

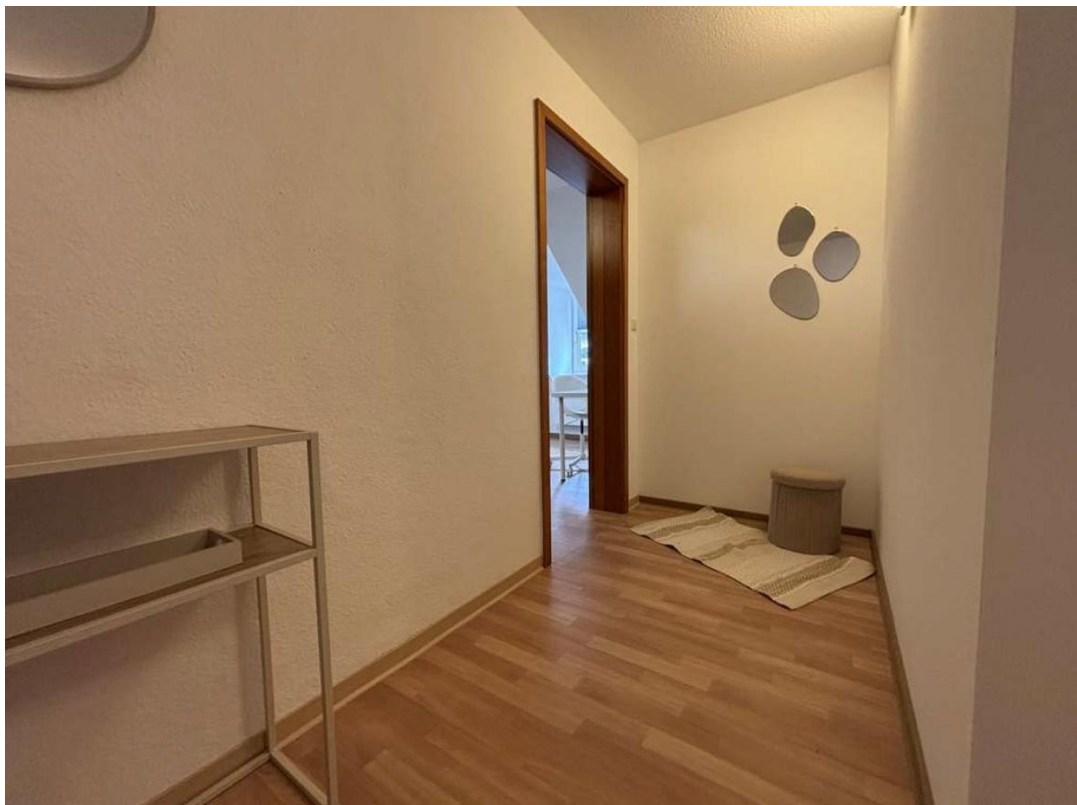


Küche

# Exposé - Galerie



POV Flug



Zugang Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Flur u. Einbauschränk rechts

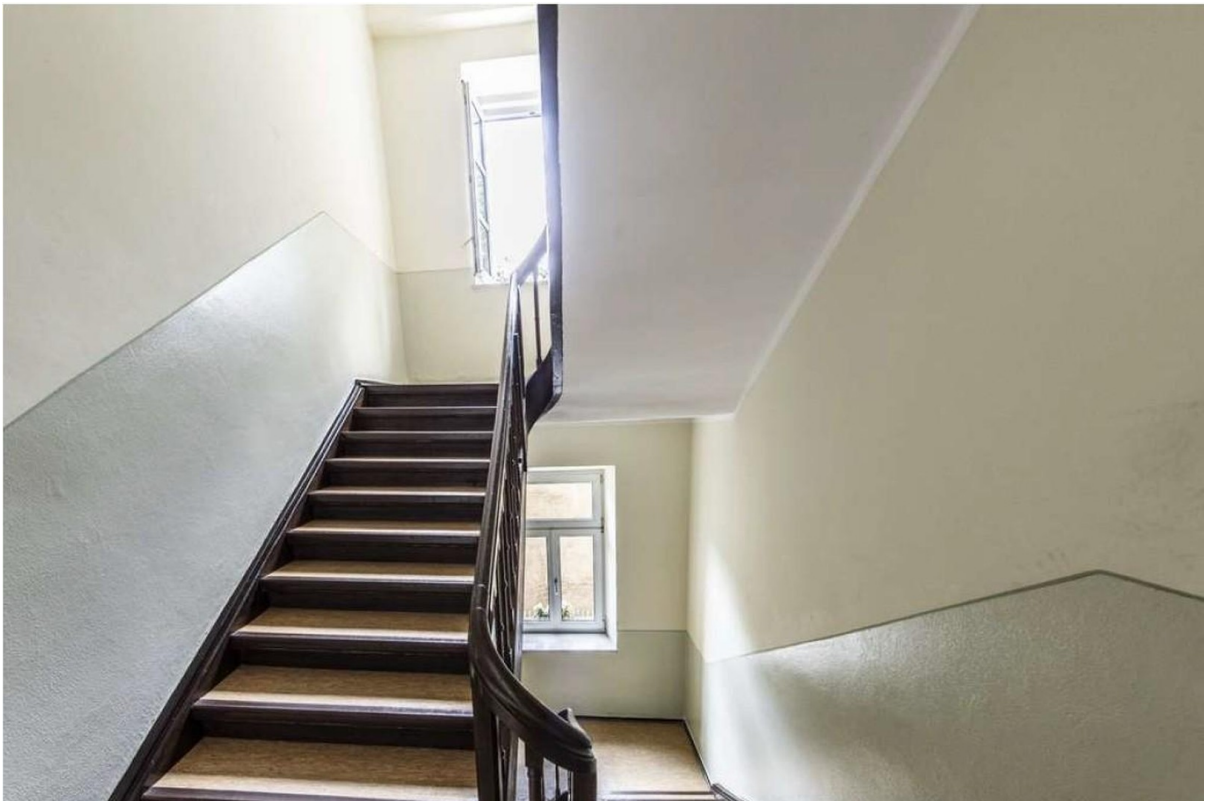


Blick v. Flur auf Eingangstür

# Exposé - Galerie



Küche mit Spüler u. Ofen



Treppenhaus m. Tageslicht

# Exposé - Galerie



Aussen - incl. Markierungen

# Exposé - Galerie



POV Klenzestrasse

# Exposé - Galerie



Buzzy Gärtnerplatz



Kleiner Hinterhof zur Nutzung



Einbauschränk Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Ausstattung Küche



Ausstattung Zimmer

# Exposé - Galerie



## U U-Bahnhof Fraunhoferstraße

Nächste Abfahrten von hier

Linie	Richtung	Abfahrten	Live
U1	Olympia-Einkaufszentrum	09:22	09:22
U2	Feldmoching	09:25	09:24
U2	Messestadt Ost	09:25	09:27
U1	Mangfallplatz	09:28	09:27
U8	München, Hauptbahnhof (U, Tram)	09:30	09:36

Linien ab dieser Haltestelle

U U1 U2 U8

ÖPNV Anbindung

Was unser Mietverhältnis angeht, empfinde ich es als sehr angenehm, kann Sie bei Problemen ansprechen und fühle mich ernst genommen. Wir können offen über Unklarheiten sprechen, ohne dass es zu Unstimmigkeiten kommt. Ich hoffe, dass unser gutes Einvernehmen weiter so bestehen bleibt. Ich wünsche Ihnen und Ihrer Familie erholsame Ferien. Genießen Sie diese Zeit zusammen.  
Viele Grüße

11:51

19. Juli 2025

Rezension Langzeitvermietung