

Exposé

Wohnung in München

Moderne 2,5 Zimmer Wohnung in München Aubing mit Balkon, Erstbezug



Objekt-Nr. OM-462537

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Murr

81249 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.050 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Kürze:

Die smart geschnittene 2,5 Zimmer Wohnung verteilt sich auf knapp 54m² mit separatem Schlafzimmer, einem Wohn-/Essbereich mit einer nagelneuen Einbauküche und einem modernen Bad mit ebener Walk-In-Regendusche. Dazu gibt es ein extra Zimmer für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Außerdem verfügt die Wohnung über einen großzügigen Balkon.

Highlights:

- sofort bezugsfertig (Erstbezug!)
- Separates Schlafzimmer
- Ein extra Raum perfekt nutzbar als: Arbeitszimmer/Home Office, Ankleidezimmer/begehbarer Kleiderschrank, Hobbyraum, kleines Kinderzimmer, Vorrats-/Abstellkammer
- Neue Premium-Einbauküche inklusive Herd, Backofen, Kühl- und Gefrierkombi und Spülmaschine
- Modernes Badezimmer, mit Walk-In-Regendusche und Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine
- Balkon
- Energieeffizienzklasse A+ (sehr niedrige Energiekosten)
- Eigener Außenstellplatz auf Wunsch

Wir freuen uns auf Anfragen und bitten um aussagekräftige Unterlagen (Schufa, Selbstauskunft und Einkommensnachweise der letzten 3 Monate). Nutzen Sie dazu gerne die PDF-Vorlage aus dem Inserat.

Ausstattung

Ausstattung und bauliche Besonderheiten:

-Nachhaltigkeit:

Die gesamte Wohnanlage wurde als KfW-Effizienzhaus konzipiert, was bedeutet, dass sie höchsten energetischen Standards entspricht. Dies sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für eine Reduzierung der Energiekosten.

- Geringe Energiekosten:

Durch die moderne Bauweise und die Verwendung nachhaltiger Materialien profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten, die Ihr Budget entlasten.

- Zukunftssicher:

Die innovative Bauweise und die nachhaltigen Technologien machen diese Wohnung zukunftssicher. Sie sind optimal auf die Anforderungen der kommenden Jahre vorbereitet und bieten Ihnen ein Zuhause, das sowohl ökologisch als auch ökonomisch sinnvoll ist.

Innenausstattung (Bauqualität):

- Echtholzparkett Eiche geölt
- Großformat-Feinsteinzeug $\geq 60 \times 120$ cm und Naturstein
- Bodentiefe Fenster mit französischem Balkon

- Elektrische Raffstores zur Verschattung
- 3-fach Wärme- und Schallschutzverglasung
- Einbruchschutz an Eingangstür
- Rauchwarnmelder

Bad mit Premium-Sanitär (Tageslicht, kein innenliegendes Bad):

- Bodengleiche Walk-In-Regendusche
- Armaturen Hansgrohe und Dornbracht
- Geberit Sigma Unterputz-Spülkasten, wandhängendes WC
- elektrischer Handtuchwärmekörper
- Fußbodenheizung im Bad

Energie- und Haustechnik (Klasse A+):

- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr Wärmepumpe 2025)
- Photovoltaikanlage mit Solarthermie-Anbindung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Doppelt gedämmte KfW-Fassade
- Biocat Enthärtungsanlage (Hauswasser)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Wir freuen uns auf Anfragen und bitten um aussagekräftige Unterlagen (Schufa, Selbstauskunft und Einkommensnachweise der letzten 3 Monate). Nutzen Sie dazu gerne die PDF-Vorlage aus dem Inserat.

Lage

Lage:

Die Wohnung befindet sich im etablierten Münchner Stadtteil Neuaubing – ein ruhiges Wohnviertel mit gewachsener Infrastruktur und direktem Anschluss an den neuen Stadtteil Freiam.

Verkehrsanbindung:

- S-Bahn Station Neuaubing: ca. 5-8 Minuten zu Fuß / 2 Minuten mit dem Fahrrad
- S-Bahn Station Freiam: ca. 7-10 Minuten zu Fuß / 3 Minuten mit dem Fahrrad
- Hauptbahnhof München: 22 Minuten ohne Umstieg per S-Bahn
- Marienplatz/Karlsplatz: 25 Minuten per S-Bahn
- Autobahnauffahrt A96 Freiam: 5 Minuten mit dem Auto
- A99 Richtung Flughafen: 8 Minuten mit dem Auto
- Flughafen München: ca. 35 Minuten mit dem Auto

Versorgung & Alltag:

- Fußläufig erreichbar: EDEKA, REWE, LIDL, NETTO, Rossmann, Hundemaxx, Fressnapf, METRO, TOOM, uvm.
- Ärzte, Tierärzte, Apotheken, Bäckereien, Friseure und Banken im direkten Umfeld
- Restaurants, Cafés, Eisdielen und Bars in Gehweite

Freizeit & Erholung:

- Fitness Studio CleverFit: ca. 3 Minuten zu Fuß
- Aubinger Lohe (Naherholungsgebiet): ca. 15 Minuten zu Fuß
- Lußsee mit Biergarten und Badebereich: in 25 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- Olympiapark und Englischer Garten: in 25 Minuten öffentlich erreichbar

Aubing kombiniert Münchner Großstadt-Annehmlichkeiten mit vorstädtlicher Ruhe – ideal für berufstätige Mieter, die nach Feierabend abschalten möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche/Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Arbeits-/Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

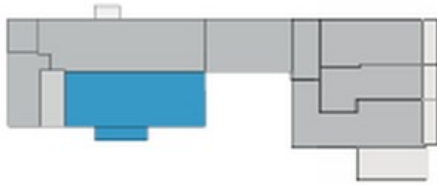


Badezimmer



Balkon

Exposé - Grundrisse



Wohnkonzept

Exposé - Anhänge

1. Vorlage Selbstauskunft

Mieterselbstauskunft

Angaben zum Mietobjekt:

Moderne 2,5 Zimmer Wohnung in München Aubing mit Balkon - Erstbezug!

Mietbeginn: _____

Gewünschter Einzugstermin: _____

Nettokaltmiete: _____

Betriebskostenvorauszahlungen: _____

Kaution: _____

Mietinteressent/in	Mietinteressent/in
Name / Vorname	Name / Vorname
Geburtsdatum	Geburtsdatum
Familienstand (ledig, verheiratet)	Familienstand (ledig, verheiratet)
bisherige Anschrift	bisherige Anschrift
Telefon privat	Telefon privat
Telefon mobil	Telefon mobil
E-Mail-Adresse	E-Mail-Adresse
bisheriger Vermieter	bisheriger Vermieter
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon

derzeitiger Arbeitgeber	derzeitiger Arbeitgeber
Anschrift/Telefon	Anschrift/Telefon
beschäftigt in ungekündigter Stellung seit	beschäftigt in ungekündigter Stellung seit
derzeitig ausgeübter Beruf	derzeitig ausgeübter Beruf
selbstständig als	selbstständig als
aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)	aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen)

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

Name	Vorname(n)	Verwandtschafts- grad	Geburtsdatum	Eigenes Einkommen (netto)

Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:

In die Wohnung werden _____ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: _____

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit _____

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen _____

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von _____ € monatlich bis zum _____

Darlehensverpflichtungen in Höhe von _____ € monatlich bis zum _____

Eine bis zum _____ in Höhe von _____ €.

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von _____ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von _____ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigelegt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigelegt.

Wichtige Hinweise und Tipps

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Bei der Frage nach dem Familienstand und dem Namen und der Anschrift des bisherigen Vermieters darf der Mieter falsche bzw. keine Angaben machen, ohne dass hieraus ein Kündigungsrecht des Vermieters folgt.

_____, den _____

Mietinteressent/in

Mietinteressent/in