

# Exposé

## Wohnung in München

### Ruhiges Wohnen am Mangfallplatz mit perfekter City-Anbindung



Objekt-Nr. OM-464369

#### Wohnung

Vermietung: **1.285 € + NK**

Ansprechpartner:  
Angela Wowra

Methfesselstr. 3  
81547 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,79 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	183 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.855 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit komfortablem Personenaufzug. Die Wohnung bietet eine gut aufgeteilte Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup>. Neben dem hellen Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon verfügt die Wohnung über eine separate Küche (ohne Einbauküche), ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein besonderes Highlight: Der Balkon ist komplett zum grünen Innenhof ausgerichtet. Hier genießen Sie absolute Ruhe und reichlich Nachmittagssonne, während Sie gleichzeitig von der hervorragenden Anbindung am Mangfallplatz profitieren. Die Wohnung ist ab dem 01.07.2026 bezugsfrei.

## Ausstattung

Diese gut durchdachte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine sehr helle und einladende Atmosphäre, da alle Wohnräume mit großen Fenstern ausgestattet sind. Ein besonderes Highlight ist der Wohn- und Essbereich: Die Küche ist offen gestaltet, wird jedoch durch eine geschickt platzierte Trennwand mit Durchgang optisch vom Wohnzimmer abgegrenzt. Dies schafft eine perfekte Balance aus Großzügigkeit und Gemütlichkeit. Der echte Parkettboden unterstreicht das hochwertige Ambiente.

Das innenliegende Badezimmer bietet eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein privates Kellerabteil rundet das attraktive Angebot ab.

## Sonstiges

Die Vermieter sind an einer langfristigen Vermietung interessiert, daher wird ein beidseitiger Kündigungsverzicht von 27 Monaten vereinbart. Die Stellung eines Nachmieters ist im Notfall möglich.

Indexmiete:

Grundlage dafür ist der vom Statistischen Bundesamt jährlich ermittelte Preisindex für die Lebenshaltungskosten. Der Vermieter kann die Miete einmal im Jahr an die Preisentwicklung anpassen.

Die Wohnung steht ab dem 01.07. zur Verfügung.

Die Kautionsversicherung ist in Form einer Überweisung auf ein vom Vermögen des Vermieters getrenntes Kautionsstreuhandsammelkonto zu hinterlegen. Kautionsversicherungen, Bankbürgschaften o.ä. werden nicht akzeptiert.

Das Angebot ist freibleibend. Eine anderweitige Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

IMPRESSUM:

Angela Wowra Vermietungen

Angela Wowra

Aberlestraße 7

81371 München

0174 1852474

Angela.wowra@aw-vermietungen.de

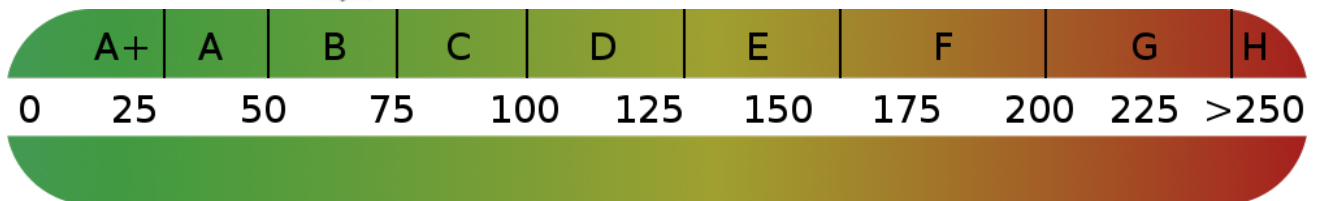
Erlaubnis nach §34c vom LRA Ebersberg

## Lage

Top-Lage am Mangfallplatz: Perfekte City-Anbindung trifft Naturidylle. Die Wohnung besticht durch ihre gleichermaßen zentrale wie verkehrsgünstige Lage im Münchner Süden. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Station „Mangfallplatz“, von wo aus Sie die Münchner Innenstadt in rund 10 Minuten bequem erreichen. Eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür sowie die schnelle Anbindung an die Autobahnen A995, A99 und A8 garantieren Ihnen maximale Flexibilität in alle Richtungen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Cafés und Einkaufsmöglichkeiten liegen in direkter Nachbarschaft. Für den perfekten Ausgleich zum Stadtleben sorgen die nahen Isarauen und der Perlacher Forst. Dieses weitläufige Naherholungsgebiet bietet Ihnen unzählige Freizeitmöglichkeiten und Lebensqualität pur direkt vor der Haustür.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche/Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer