

Exposé

Wohnung in München

2er WG moblierte 2 Zimmer luxus WG am Olympiapark Schwabing



Objekt-Nr. OM-467154

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Zen-Eldin

Sailerstr 3
80809 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	2.700 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	48,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

exklusive, vollmöblierte 2 Zimmer WG

Es werden 2 Zimmer vermietet 950€ / 900 € nicht die ganze Wohnung!

> Ein Zimmer kostet 900€ im Monat, das mit TV 950€<

Es sind 2 Zimmer ab sofort zu vermieten.

in einem aufwendig und hochwertig sanierten Altbau in München-Schwabing West. Das Zimmer befindet sich im 3. Obergeschoss (von 4) eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die gesamte Wohnung wurde einer absoluten Luxussanierung unterzogen: durchgehend massiver Eichenparkett in klassischer Fischgrät-Verlegung, wandbündige Türen mit handgefertigten Keramikgriffen aus Mailand, Dreifachverglasung für höchste Wärme- und Schalldämmung sowie maßgefertigte Einbauschränke in allen Bereichen. Besonders stimmungsvoll sind die original englischen Gusseisen-Heizkörper, die dem Interieur einen unverwechselbar eleganten, zeitlosen Charakter verleihen — kombiniert mit einer neuen, hocheffizienten Gasbrennwerttherme. Ein Kellerabteil ist inklusive. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

Das zweite Zimmer verfügt ebenfalls über ein Bett und Schreibtisch, könnte allerdings auch als Wohnzimmer geändert werden.

Die Quadratmeterangabe ist ca und stellt keinen Anspruch an Richtigkeit dar.

Ausstattung

Die vollmöblierte Wohnung ist mit einem großen Doppelbett, einem geräumigen Schreibtisch mit Stuhl, einem großen Flachbild-TV sowie maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet. Die Küche überzeugt mit einer nagelneuen Leichtküche und erstklassigen Markengeräten: Miele Dampfgarer, Miele Mikrowelle, Miele Waschmaschine mit integriertem Trockner (im Flur) sowie ein Kühlschrank mit Gefrierfach. Für den perfekten Start in den Tag steht ein De'Longhi Kaffeevollautomat mit Milchaufschäumer bereit. Das vollständig neu gestaltete Badezimmer sowie die Küche sind jeweils mit einem Wandradio ausgestattet. Schnelles Internet ist inklusive. Eine Reinigungskraft kommt alle zwei Wochen für die Reinigung (dies ist im Mietpreis nicht enthalten).

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Internet ist ebenfalls vorhanden und kann gegen gebühr übernommen werden.

Eine Putzfrau kommt alle 2 Wochen.

Lage

Die Sailerstraße 3 liegt im begehrten Münchner Stadtteil Schwabing-West — ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden. Direkt um die Ecke findet sich eine lebendige Nahversorgung: ein Sushi-Restaurant und ein griechisches Lokal in unmittelbarer Nähe, ein Kiosk direkt an der Ecke für den schnellen Einkauf sowie eine Pizzeria in der näheren Umgebung. Der weitläufige Olympiapark ist fußläufig erreichbar und bietet alles, was das Herz begehrt: die Olympia-Schwimmhalle mit fünf Becken, Sprungturm und Sauna, das Olympia-Eissportzentrum (Heimspielstätte des EHC Red Bull München), weitläufige Grünflächen, den Olympiasee sowie das Olympiastadion. Unmittelbar in der Nähe befinden sich außerdem die BMW Welt und das BMW Museum. Die U-Bahnhaltestelle Petuelring (U3) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und verbindet die Lage direkt mit der Münchner Innenstadt.

Location

Sailerstraße 3 is situated in the desirable Munich neighbourhood of Schwabing-West — quiet, green and exceptionally well connected. The immediate surroundings offer a lively mix of everyday amenities: a sushi restaurant and a Greek taverna just steps away, a kiosk right on the corner for quick supplies, and a pizzeria nearby. The expansive Olympiapark is within easy walking distance, offering everything from the Olympic Swimming Hall — with five pools, a diving tower and sauna — to the Olympic Ice Sports Centre (home venue of EHC Red Bull München), vast parklands, the Olympiasee lake, and the iconic Olympic Stadium. The BMW Welt and BMW Museum are also just around the corner. The U3 metro station Petuelring is only a few minutes on foot, providing a direct connection to Munich's city centre.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Berechnung nach WoFIV

Herr Florian Zen-Eldin

Sailerstraße 3

80809 München

Objektdaten

Straße

Sailerstraße 3

PLZ / Ort

80809 München

Stockwerk Wohnungsnummer

3.OG ggü. Treppenaufgang

Wohnflächenberechnung

Lage	Raum	Länge	Breite	Fläche	Anrechnung	Fläche	Fläche Total (m²)
3.OG	Fläche 1: Flur	3,205	1,665	5,336	100%	5,336	5,34
3.OG	Fläche 2: Schlafzimmer 1	2,860	0,890	2,545	100%	2,545	
		3,960	3,240	12,830	100%	12,830	
		0,200	3,240	0,648	50%	<u>0,324</u>	
						15,699	15,70
3.OG	Fläche 3: Küche	2,765	1,868	5,165	100%	5,165	
		0,305	1,677	0,510	100%	<u>0,510</u>	
						5,675	5,68
3.OG	Fläche 4: Badezimmer	2,780	1,249	3,472	100%	3,473	
		0,100	0,955	0,096	100%	0,097	
		0,190	0,736	0,140	100%	<u>0,140</u>	
						3,710	3,70
3.OG	Fläche 5: Schlafzimmer 2	4,710	2,673	12,590	100%	12,590	
		3,615	0,395	1,426	100%	1,426	
		3,068	0,150	0,460	50%	<u>0,230</u>	
						14,246	14,25
Gesamtwohnfläche							44,67 m²

Die Ermittlung der Flächen erfolgte auf Basis einer CAD-Zeichnung nach WoFIV. Das Objekt wurde lediglich in Teilen aufgemessen. Für die Übereinstimmung zwischen der beiliegenden Zeichnungen und dem Objekt wird keine Haftung übernommen. Alle Maße sind eigenverantwortlich vor Ort zu prüfen.

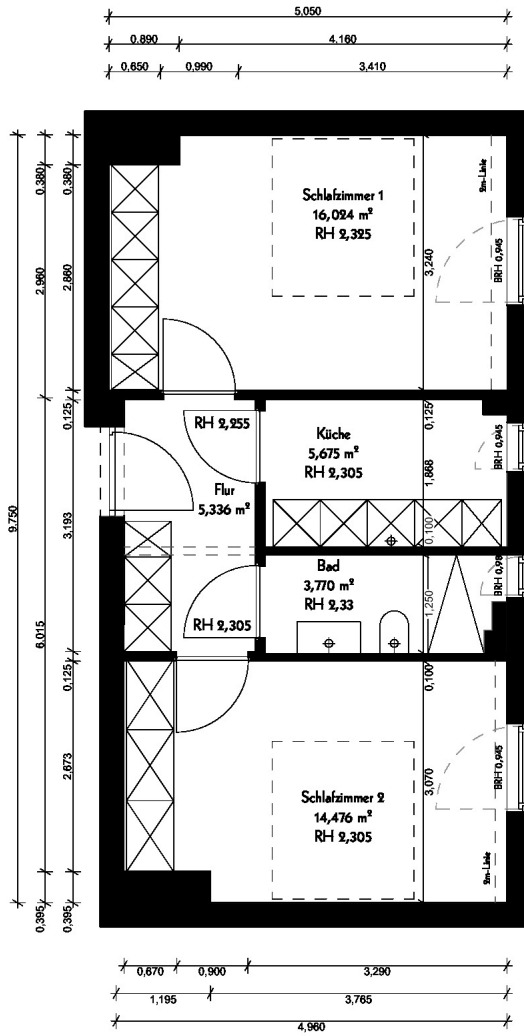
WHG FZE
Florian Zen-Eldin
Sailerstraße 3
80809 München

Wohnflächenberechnung
Berechnung nach Wohnflächenverordnung

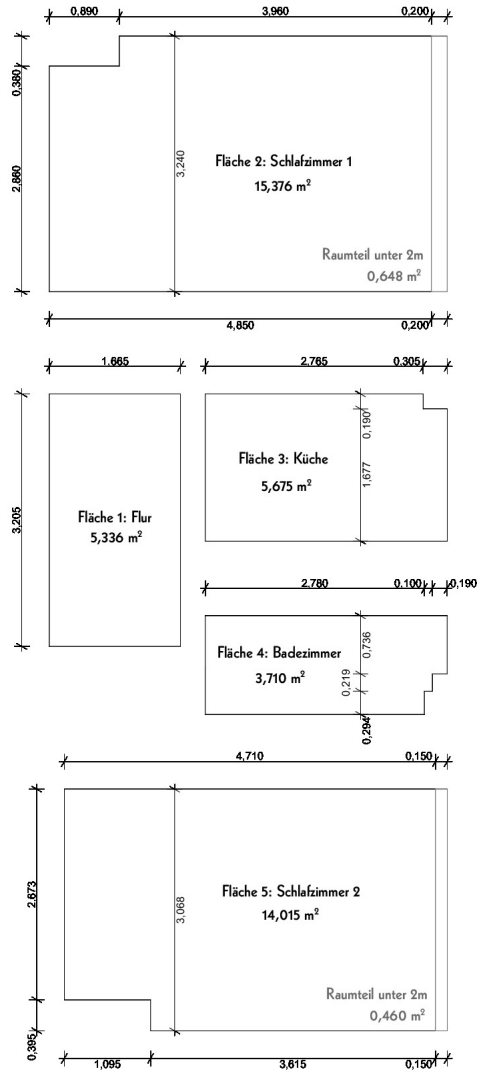
Datum 14.07.2024
Maßstab /
Blattformat A3

Exposé - Grundrisse

Grundfläche



Fläche nach WoFIV



WHG FZE
Florian Zen-Eldin
Sailerstraße 3
80809 München

Wohnflächenberechnung
Anlage Flächen

Datum 14.07.2024
Maßstab 1:50
Blattformat A3

