

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Exklusive 3,5 Zi DG-Wohnung in Waldtrudering



Objekt-Nr. **OM-470040**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.695 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Sand

81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Mietsicherheit	5.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	74,00 m ²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	3,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	65 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Dachgeschosswohnung mit Balkon ist 2008 im Zuge einer Dachaufstockung entstanden. Das Dach ist gut gedämmt und die Wände wurden mit Wärmedämmung versehen.

Die Wohnung hat über 90 qm Grundfläche, wirkt offen und einladend und besteht aus:

- 2x Schlafzimmern mit Eichenparkett
- 1x Tageslichtbad mit Badewanne und Handtuchwärmekörper
- 1x kleines Arbeitszimmer (auch als Ankleide verwendbar)
- 1x offene Küche mit Wohnzimmer
- Balkon
- Flur mit Tageslichtspot

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- die vorhandene Einbauküche von 2008 muss dem aktuellen Mieter abgelöst werden (Symbolisch: EUR 1,-)
- Alternativ zum Stellplatz kann ggfs. auch eine Garage für 120 EUR/Monat angemietet werden. Dies können wir bei einer Besichtigung besprechen.
- Zur Wohnung gehört ein kleines Kellerabteil mit ca. 3 qm
- Im Keller befindet sich eine Waschküche mit Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner
- Die Wohnung ist eine ideale Pärchenwohnung, ggfs. auch für eine kleine Familie, sollte jedoch nicht mit mehr als 3 Personen bezogen werden und nicht mehr als max. 40% des verfügbaren Hauhalteinkommens kosten.
- Ergänzend zu den o.g. Nebenkosten fallen die Kosten für Strom an

Lage

Die Wohnung befindet sich in guter Lage in Waldtrudering.

- Bushaltestelle in ca. 300 m
- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich alle in Laufdistanz
- Schulen/Kindergärten etc. in der Umgebung
- ca. 3 km zur S/U Bahn Trudering bzw. 2 km zur S-Bahn Gronsdorf
- ca. 2 km zum Buga-See in Riem

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Offene Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Flur mit Tageslichtspot



Tageslichtbad

Exposé - Galerie

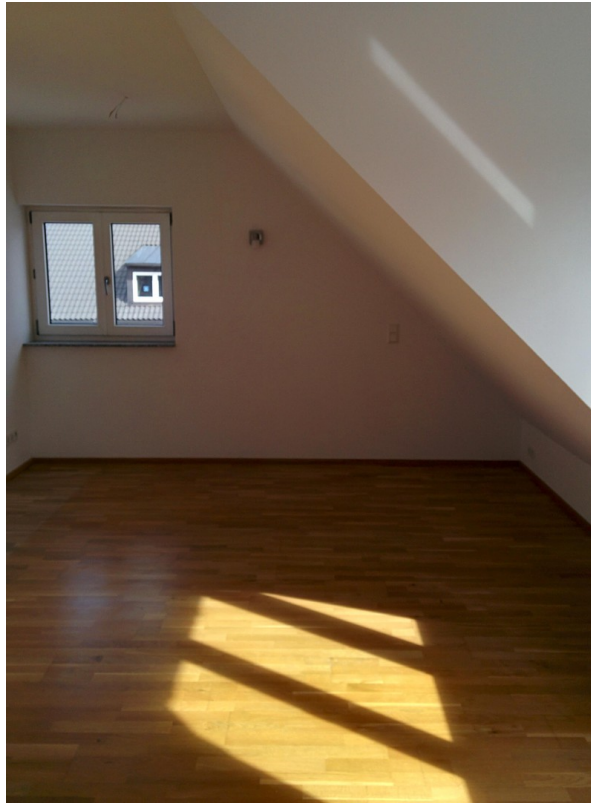


Arbeitszimmer



2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer

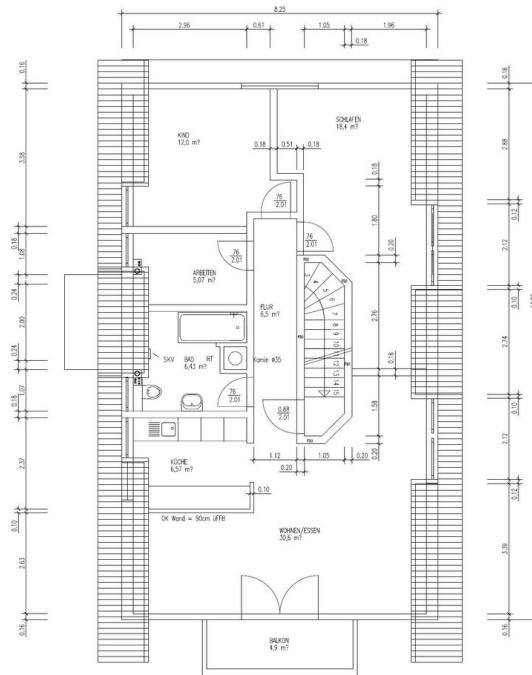


1. Schlafzimmer (Blick: Ost)

Exposé - Galerie



Blick zum Balkon



Grundriss mit ca. 90 qm Fläche

Exposé - Grundrisse

