

# Exposé

## Wohnung in München Aubing

### Sonnendurchflutete 2-Zi-Whg in Aubing/Pasing, mit Küche, Balkon zu vermieten



Objekt-Nr. OM-470945

### Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Maria-Arnchts-Str. 27  
81249 München Aubing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.10.2026
Wohnfläche	49,95 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	53,80 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.900 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG
- Hochwertige und stilvolle Küche
- Echtholz-Parkett als Fußboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Balkon Süd Ausrichtung 8,32 qm (= 4,16 qm Wf)
- Fenster 3-fach verglast
- Sanitärausstattung von Markenhersteller
- Bodengleiche Glasdusche
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- Spiegelschrank im Bad
- Elektrische Rollläden
- Weiße Innentüren, von Flur in WZ mit Klarglasausschnitt
- Lampen in allen Räumen bereits montiert
- Zentralschließanlage
- Bodentiefe Fensterelemente
- Video-Gegensprechanlage
- Staffelmietvertrag
- Glasfaseranschluß in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl 120€)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Ausweis für angrenzende Metro (Öffnungszeiten 05:30 bis 22:00 Uhr) wird gestellt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

- Lage:

autofreies Neubaugebiet Paosopark

Direkt am grünen Naturgebiet (ca. 190.000 m<sup>2</sup>)

Fußläufige Bus- und S-Bahn-Anbindung (S6/S8)

Kurze Wege zu den Autobahnauffahrten A99 und A96

ICE Anbindung in Pasing

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschine

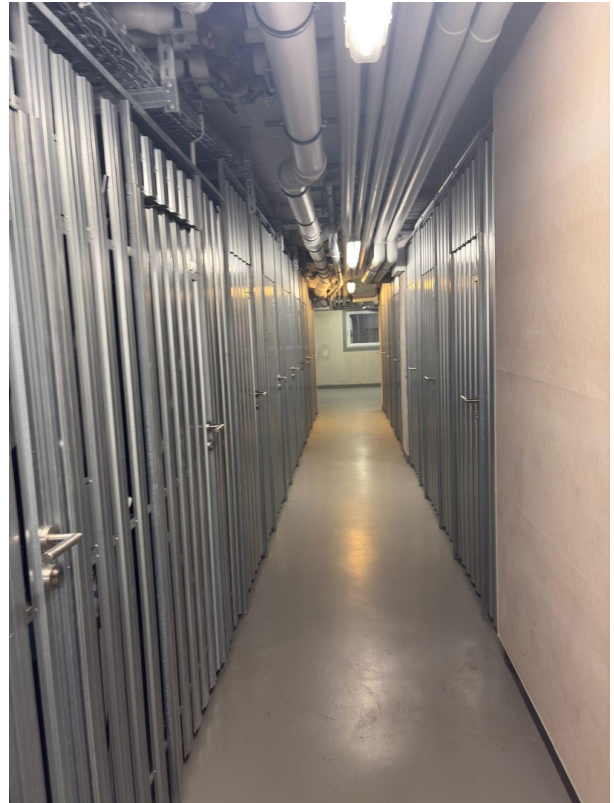


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Kellerraum



Tiefgaragenabfahrt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

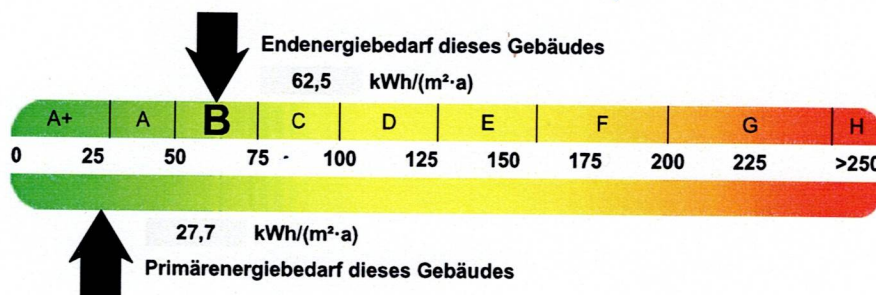
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2022-004062476

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 39,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

62,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Wärme aus Fernwärme Deckungsanteil: 100,0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

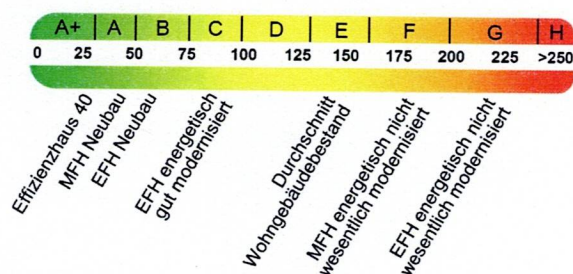
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe