

Exposé

Terrassenwohnung in München

Neuwertige moderne Wohnung im Herzen des Lehel



Objekt-Nr. **OM-471054**

Terrassenwohnung

Vermietung: **2.806 € + NK**

Ansprechpartner:
Vincent Hörmann

Lerchenfeldstraße 28
80538 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	5.612 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	249 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige, hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte Wohnung im Lehel überzeugt durch ihr durchdachtes, offenes Wohnkonzept und die erstklassige Verarbeitung. Die Wohnung wurde 2022 erbaut und bislang nur von einem Mieter bewohnt – der Zustand ist entsprechend gepflegt und nahezu neuwertig.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-Ess-Bereich mit einer modernen Einbauküche, ausgestattet mit Induktionskochfeld und einem markanten Tresen aus massivem Holz mit natürlicher Baumkante – ein echter Blickfang, der Küche und Wohnbereich stilvoll verbindet. Über die bodentiefe Fensterfront gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die durch eine begrünte Sichtschutzwand zusätzliche Privatsphäre bietet.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Einbauschränk und wird durch indirekte Beleuchtung angenehm in Szene gesetzt.

Das Badezimmer wurde mit hochwertigen Materialien in warmen Naturtönen gestaltet: eine ebenerdige, großzügige Regendusche, ein wandhängendes WC sowie ein schwebender Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschränk sorgen für ein modernes Spa-Gefühl.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch einen einladenden Eingangsbereich mit funktionaler Garderobe.

Die Wohnung überzeugt zudem energetisch: Mit einem Endenergiebedarf von nur 32,8 kWh/(m²·a) erreicht sie die Energieeffizienzklasse A.

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im Lehel, einem der begehrtesten und zentralsten Stadtviertel Münchens – direkt zwischen Altstadt, Isar und Englischem Garten gelegen. Die U-Bahn-Station Lehel ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bindet Sie schnell an die Innenstadt sowie an alle wichtigen Ziele der Stadt an. Zahlreiche Ärzte, Apotheken sowie die Grundschule und das Gymnasium in der St.-Anna-Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen prägen das ruhige, gleichzeitig urbane Flair des Viertels.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

