

# Exposé

## Wohnung in München-Altstadt-Lehel

### Wohnen im Lehel-teilmöblierte Neuwertwohnung in erstklassiger Lage



Objekt-Nr. OM-471353

#### Wohnung

Vermietung: **1.649 € + NK**

Ansprechpartner:  
Vincent Hörmann

Lerchenfeldstraße 28  
80538 München-Altstadt-Lehel  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	146 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.298 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten im Lehel, einem der begehrtesten Viertel Münchens, erwartet Sie diese neuwertige und teilmöblierte Wohnung mit gehobener Ausstattung. Die offene Wohn-Koch-Landschaft besticht durch eine elegante, grifflose Einbauküche in Weiß mit Induktionskochfeld und stilvoller Dunstabzugshaube – ideal zum Kochen und Genießen. Über eine große Schiebetür öffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich zur privaten Terrasse, die dank dichter Grünbepflanzung einen angenehmen Sichtschutz bietet und zum entspannten Verweilen einlädt.

Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen, bodenebenen Regendusche mit Kopf- und Handbrause, einem wandhängenden WC sowie einem modernen Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank. Hochwertige, großformatige Fliesen im Naturstein-Look verleihen dem Raum eine edle, wohnliche Note.

Das Schlafzimmer ist bereits mit einem Bett ausgestattet und besticht zudem durch einen warmen Eichendielenboden sowie ein bodentiefes Fenster, das für viel natürliches Licht sorgt. Durchgängig hochwertige Materialien, dezente Einbauleuchten und eine klare, moderne Formensprache prägen die gesamte Wohnung, die dank der bestehenden Möblierung besonders unkompliziert und schnell bezogen werden kann.

## Ausstattung

- Neuwertiger Zustand, Baujahr 2022, Energieeffizienzklasse A
- Teilmöbliert – Bett im Schlafzimmer bereits vorhanden
- Moderne Einbauküche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und Edelstahlspüle
- Bodenebene Regendusche mit Kopf- und Handbrause, wandhängendes WC
- Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank
- Hochwertiger Eichendielenboden in Wohn- und Schlafräumen
- Private, begrünte Terrasse als persönlicher Rückzugsort
- Fußbodenheizung
- Stilvolle Einbauleuchten in allen Räumen
- Zentrale Bestlage im Lehel, zwischen Altstadt und Englischem Garten

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Diese Wohnung liegt im Lehel – München at its best. Zwischen Isar und Englischem Garten gelegen, verbindet der Stadtteil urbanes Flair mit einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre und zählt zu den gefragtesten Adressen der Stadt.

Die Münchner Altstadt sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte erreichen Sie bequem zu Fuß. Über die nahegelegenen U-Bahn- und Trambahnbindungen sind Sie blitzschnell in der gesamten Innenstadt und im übrigen Stadtgebiet unterwegs. Auch Ärzte, Apotheken und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Diese Wohnung liegt im Lehel – München at its best. Zwischen Isar und Englischem Garten gelegen, verbindet der Stadtteil urbanes Flair mit einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre und zählt zu den gefragtesten Adressen der Stadt.

Die Münchner Altstadt sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte erreichen Sie bequem zu Fuß. Über die nahegelegenen U-Bahn- und Trambahnbindungen sind Sie blitzschnell in der gesamten Innenstadt und im übrigen Stadtgebiet unterwegs. Auch Ärzte, Apotheken

und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe – eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

