

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Helle, top-moderne Altbau-Galerie-Wohnung!



Objekt-Nr. **OM-471823**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.385 € + NK**

Ansprechpartner:  
Katrin & Michael

Kantstraße 24  
80809 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.770 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

München – Riesenfeld | Nähe Olympiapark | Kantstraße 24

Helle, top-moderne Altbau-Galerie-Wohnung mit Charme!

Die stilvolle & teilmöblierte Wohnung im 2. OG besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine hochwertige Einbauküche und die Mitnutzung des Gartens. Ruhige Lage in begehrter Wohngegend unweit des Luitpold- und Olympiaparks.

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 111 m<sup>2</sup>
- Bodenfläche: ca. 134 m<sup>2</sup>
- Zustand: renoviert
- bezugsfertig ab 1.10.2026, ggf. nach Rücksprache mit unseren aktuellen Mietern auch früher.

Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Stil und Ruhe verbinden möchten.

## Ausstattung

- Keine direkten Nachbarn
- Warmwasser-/Zentralheizung
- Hochwertige Ausstattung & durchdachter Grundriss
- Die Wohnung ist teilmöbliert und mit einer modernen - - Einbauküche samt Geräten sowie Waschmaschine, Trockner und einem Kleiderschrank im Badezimmer ausgestattet.
- Der zentrale Flur wirkt durch seine Breite von ca. 1,4 m und Länge von 5,75 m besonders großzügig und einladend – von hier aus sind alle Räume direkt zugänglich.
- Das große Tageslichtbad verfügt über Dusche und Badewanne sowie über Waschmaschine, Trockner und einen geräumigen Kleiderschrank
- Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum mit Fenster
- Die beiden Schlafzimmer bieten ideale Lichtverhältnisse: Ins Schlafzimmer 1 scheint die Morgensonne, während in Schlafzimmer 2 ab dem Nachmittag die Abendsonne für eine angenehme Atmosphäre sorgt
- Den Wohnungs-Mittelpunkt bildet die lichtdurch-flutete komplett ausgestattete Wohnküche mit Atelier, das sich perfekt für's Arbeiten aus dem Home-Office eignet
- Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenteil und ein Keller.
- 1. PKW-Garage ist auf Anfrage möglich.
- Die Wohnung ist geeignet für WGs und Paare mit 1-2 Kindern (1 Trampolin wäre im Garten abstellbar)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir streben vorerst ein befristetes Mietverhältnis von 5 Jahren an.

## Lage

Perfekt angebunden & urban gelegen – mit grüner Umgebung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage nahe dem Petuelring (ca. 450m entfernt) mit direktem Anschluss an den Mittleren Ring. Dadurch sind sämtliche Autobahnen und Bundesstraßen in alle Richtungen in nur wenigen Minuten erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Tram, Bus und Taxistand befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie das Münchner Umland

Die Wohnlage grenzt an die Stadtbezirke Schwabing, Moosach, Neuhausen, Lerchenau und Feldmoching und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, ein Wochenmarkt sowie vielfältige Restaurants und Cafés sind fußläufig schnell erreichbar

Für Erholung und Freizeit liegen der Luitpold- und der Olympiapark mit seinen vielfältigen Sportstätten sowie die BMW-Welt nur ca. 900m entfernt (13 Gehminuten).

Das Naturschwimmbad Georgenschwaig ist ebenfalls bequem in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar

Familienfreundlich: Schulen und Kitas sind sicher und in wenigen Gehminuten erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer mit Nachmittagssonne



Atelier

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Atelier



Wohnen

# Exposé - Galerie



Bad (mit Einbau-Schrank)



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Garten

# Exposé - Galerie



Hausfront



Wohn-Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Morgensonne



WC mit Fenster



Tür

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



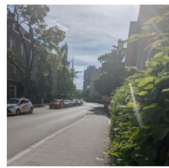
## Perfekt angebunden & urban gelegen – mit grüner Umgebung

- Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage nahe dem **Petuelring** (ca. 450 m entfernt) mit direktem Anschluss an den **Mittleren Ring**. Dadurch sind sämtliche **Autobahnen und Bundesstraßen in alle Richtungen** in nur wenigen Minuten erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel** wie **U-Bahn, Tram, Bus und Taxistand** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie das Münchner Umland
- Die Wohnlage grenzt an die Stadtbezirke **Schwabing, Moosach, Neuhausen, Lerchenau** und **Feldmoching** und bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur**: **Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen**, ein **Wochenmarkt** sowie vielfältige **Restaurants** und Cafés sind fußläufig schnell erreichbar
- Für Erholung und Freizeit liegen der **Luitpold-** und der **Olympiapark** mit seinen vielfältigen Sportstätten sowie die **BMW-Welt** nur ca. **900 m entfernt (13 Gehminuten)**.
- Das **Naturschwimmbad Georgenschwaig** ist ebenfalls bequem in ca. **10 Minuten zu Fuß** erreichbar
- Familienfreundlich: **Schulen und Kitas** sind sicher und in wenigen Gehminuten erreichbar

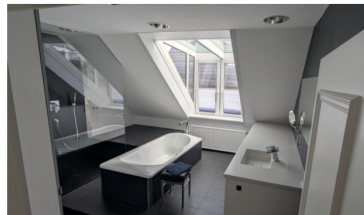
# Exposé - Grundrisse



**München – Riesenfeld | Kantstraße 24**  
inmitten von Riesenfeld- und Schleißheimer Straße,  
450m zu den ÖPNV (Petuelring 8 min)

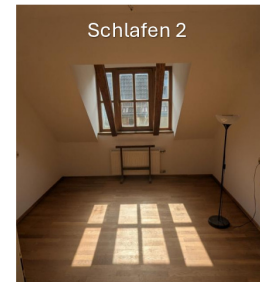


# Exposé - Grundrisse



## Blick vom Wohnungseingang ins Innere:

**links:** 1. Tür das Bad mit Teilflächen-Fußboden-Heizung, 2. Tür das Schlafzimmer 1  
**rechts:** 1. Tür das WC, 2. Tür das Schlafzimmer 2  
am Ende: der Wohn-Küchenbereich mit Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**Wohnkomfort mit Einfamilienhauscharakter –  
ruhig, privat & hochwertig ausgestattet**  
Wohn-/Nutzfläche ca. 111,35m<sup>2</sup>  
(Bodenfläche ca. 134m<sup>2</sup>)

- Keine direkten Nachbarn
- Warmwasser-/Zentralheizung, Nebenkosten nach Verbrauchsabrechnung (ca. 250€/Monat)
- Hochwertige Ausstattung & durchdachter Grundriss
- Die Wohnung ist teilmöbliert und mit einer modernen Einbauküche samt Geräten sowie Waschmaschine, Trockner und einem Kleiderschrank im Badezimmer ausgestattet.
- Auf Wunsch sind weitere Möbel möglich.
- Der zentrale Flur wirkt durch seine Breite von ca. 1,4 m und Länge von 5,75 m besonders großzügig und einladend – von hier aus sind alle Räume direkt zugänglich.



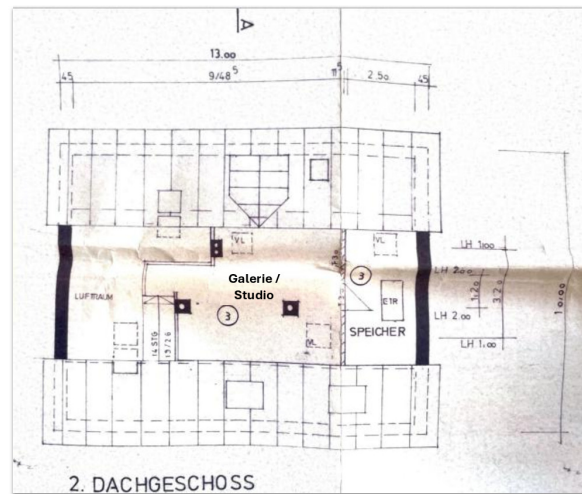
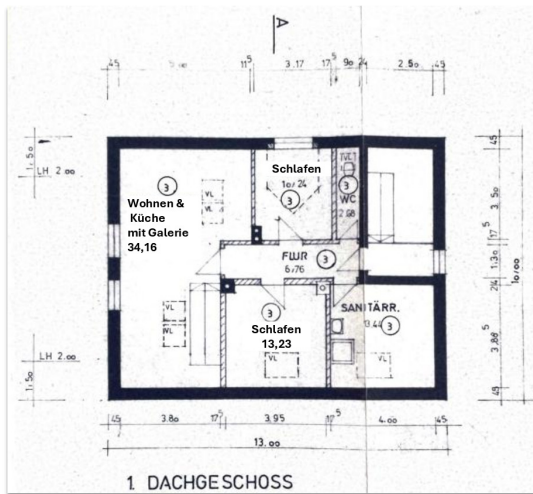
# Exposé - Grundrisse

- Das große Tageslichtbad verfügt über Dusche und Badewanne sowie über Waschmaschine, Trockner und einen geräumigen Kleiderschrank
- Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum mit Fenster
- Die beiden Schlafzimmer bieten ideale Lichtverhältnisse: Ins Schlafzimmer 1 scheint die Morgensonne, während in Schlafzimmer 2 ab dem Nachmittag die Abendsonne für eine angenehme Atmosphäre sorgt
- Den Wohnungs-Mittelpunkt bildet die lichtdurchflutete komplett ausgestattete Wohnküche mit Atelier, das sich perfekt für's Arbeiten aus dem Home-Office eignet
- Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenteil und ein Keller. 1. PKW-Garage ist auf Anfrage möglich.
- Die Wohnung ist geeignet für WGs und Paare mit 1-2 Kindern (1 Trampolin wäre im Garten abstellbar)
- Kaltmiete:  
2.385€ + NK; 2 MM Kautions, **keine Maklerprovision**



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



# Exposé - Grundrisse

## **Kontakt**

---

Michael & Katrin Ibsch  
[michaelibsch@gmx.de](mailto:michaelibsch@gmx.de)

Telefon

Michael: +49 175 1940 294  
Katrin: +49 163 748 8375

