

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon am Mangfallplatz



Objekt-Nr. **OM-472565**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.169 € + NK**

Ansprechpartner:
Angela Wowra

Naupliastraße 29
81547 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	46,78 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	155 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.507 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 3-stöckigen gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung umfasst ca. 46 m² Wohnfläche und bietet neben dem Wohnzimmer mit Balkon eine große, separate Küche (ohne Einbauküche!), ein schmales Badezimmer mit Dusche und ein Schlafzimmer.

Ein großzügiges Kellerabteil ist vorhanden.

Ausstattung

Alle Zimmer der Wohnung verfügen über ein Fenster. Es ist schönes Parkett verlegt bzw. Fliesen.

Das Badezimmer verfügt über Waschbecken, WC und eine Dusche und ist sehr schmal!

Die Küche ist noch leer, hier können Sie nach Ihren Wünschen eine Küche einbauen. Hier wäre auch die Möglichkeit, eine Waschmaschine einzubauen.

Küche und Bad gehen zur Straße raus, die beiden Zimmer nach hinten ins Grüne.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Vermieter sind an einer langfristigen Vermietung interessiert, daher wird ein beidseitiger Kündigungsverzicht von 27 Monaten vereinbart. Die Stellung eines Nachmieters ist im Notfall möglich.

Indexmiete:

Grundlage dafür ist der vom Statistischen Bundesamt jährlich ermittelte Preisindex für die Lebenshaltungskosten. Der Vermieter kann die Miete einmal im Jahr an die Preisentwicklung anpassen.

Die Wohnung steht ab dem 01.08. zur Verfügung.

Die Kautionszahlung ist in Form einer Überweisung auf ein vom Vermögen des Vermieters getrenntes Kautionsstreuhandkonto zu hinterlegen. Kautionsversicherungen, Bankbürgschaften o.ä. werden nicht akzeptiert.

Das Angebot ist freibleibend. Eine anderweitige Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

IMPRESSUM:

Angela Wowra Vermietungen

Angela Wowra

Aberlestraße 7

81371 München

0174 1852474

Angela.wowra@aw-vermietungen.de

Erlaubnis nach §34c vom LRA Ebersberg

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral und verkehrsgünstig. Mit der U-Bahn (Mangfallplatz), die Sie in ein paar Minuten zu Fuß erreichen, sind Sie in gut 10 Minuten in der Münchner Innenstadt. Auch eine Bushaltestelle mit Verbindungen z.B. zum Ostbahnhof ist sehr nah gelegen.

Durch die gute Autobahnanbindung zur A995/A99 und A8 gelangen Sie schnell in alle Richtungen.

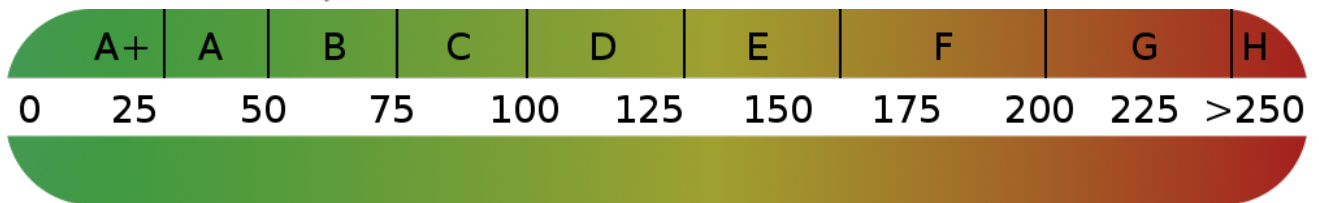
Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. Das nahe gelegene Naherholungsgebiet Perlacher Forst sowie die Isarauen bieten Ihnen viele Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer1

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie

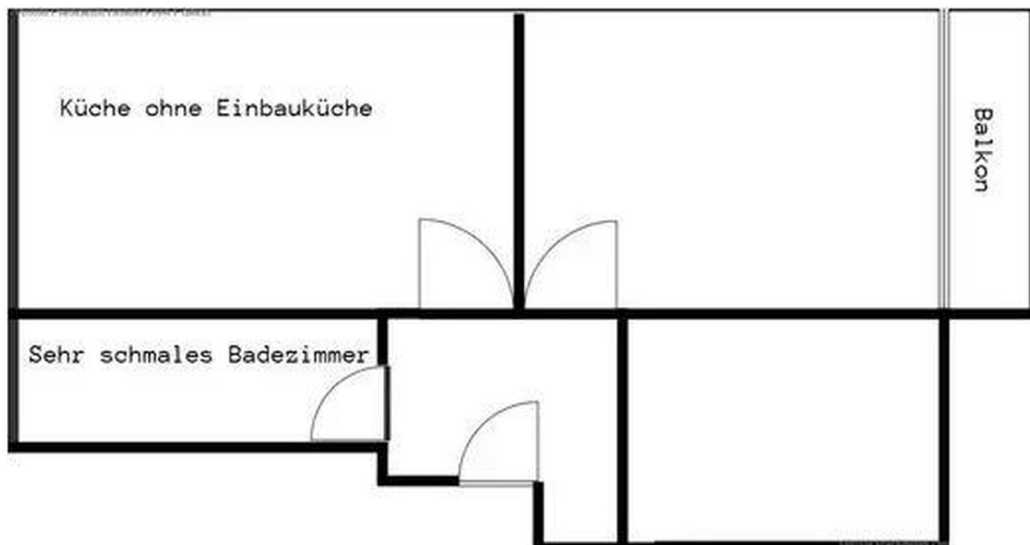


Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Der Grundriss dient nur der Orientierung und ist nicht maßstabsgetreu!