

# Exposé

## Wohnung in München

### Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im ruhigen Rückgebäude (Erstbezug nach Kernsanierung)



Objekt-Nr. OM-472659

#### Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marc Sprenger

Schwanthalerstr. 142  
80339 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	6.600 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll konzipierte 2,5-Zimmer im 1. Obergeschoss entfaltet auf gut genutzten 70 Quadratmetern ein Wohngefühl, das Weite, Eleganz und Behaglichkeit auf harmonische Weise vereint. Sie befindet sich im kernsanierten Rückgebäude eines historischen Vorderhauses aus dem Jahr 1898, das mit viel Gespür für Qualität und Substanz behutsam in die Gegenwart geführt wurde. Das Rückgebäude wurde 2026 umfassend saniert und auf einen zeitgemäßen technischen, sowie auch energetischen Standard gebracht. Hochwertige Ausstattungsdetails wie eine Fußbodenheizung sowie stilvolle Einbauküchen mit Induktionskochfeld verleihen dem Zuhause zusätzlichen Komfort und unterstreichen den hohen Anspruch an modernes Wohnen. Ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer sowie ein Homeoffice-Bereich runden das Wohnkonzept ab und schaffen ein Ambiente, das sowohl im Alltag als auch in besonderen Momenten überzeugt. Der durchdachte Grundriss verbindet dabei Großzügigkeit, Klarheit und Wohnqualität zu einem stimmigen Ganzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im begehrten Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe. Hier verbindet sich urbanes Leben auf angenehme Weise mit gewachsener Nachbarschaft und kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, KiTas, KiGas, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem und schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Reales Foto

# Exposé - Galerie



Reales Foto



Animation

# Exposé - Galerie



Reales Foto



Animation

# Exposé - Galerie



Reales Foto



Animation

# Exposé - Galerie



Reales Foto



Animation

# Exposé - Galerie



Reales Foto

# Exposé - Galerie



Reales Foto



Animation

# Exposé - Galerie



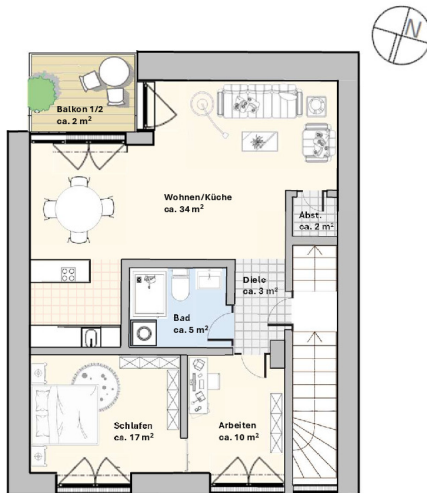
Reales Foto



Animation

# Exposé - Grundrisse

Schwanthalerstr. 142  
Grundriss 1. Obergeschoss



## Wohnflächenberechnung WE7 | 1. Obergeschoss

Diele	3 m <sup>2</sup>
Wohnen/Küche	34 m <sup>2</sup>
Schlafen	17 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10 m <sup>2</sup>
Bad	5 m <sup>2</sup>
Abst.	2 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>73 m<sup>2</sup></b>