

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Charmante Erdgeschosswohnung mit urbanem Kleingarten im ruhigen Rückgebäude



Objekt-Nr. **OM-472660**

Erdgeschosswohnung

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	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	75,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	6.600 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll konzipierte 2-Zimmer im Erdgeschoss entfaltet auf gut genutzten 60 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 privater urbaner Kleingarten 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:

Terrasse, 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 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Reales Foto

Exposé - Galerie



Reales Foto



Anticipation

Exposé - Galerie



Reales Foto



Antimation

Exposé - Galerie



Reales Foto



Antimation

Exposé - Galerie



Reales Foto

Exposé - Galerie



Antimation



Reales Foto

Exposé - Galerie



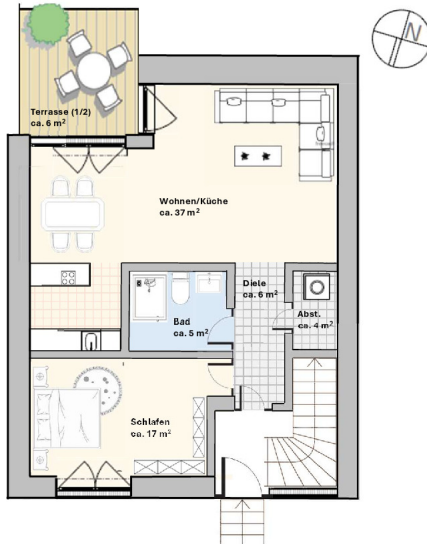
Reales Foto



Anticipation

Exposé - Grundrisse

Schwanthalerstr. 142
Grundriss Erdgeschoss



Wohnflächenberechnung WE6 | Erdgeschoss

Diele	6 m ²
Wohnen/Küche	37 m ²
Schlafen	17 m ²
Bad	5 m ²
Abst.	4 m ²
Terrasse (1/2)	6 m ²
Wohnfläche	75 m²