

Exposé

Wohnung in Unterschleissheim

Wohnen auf Zeit: Möblierte 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Balkon

Wohnzimmer mit Südwest-Balkon



Objekt-Nr. OM-474404

Wohnung

Vermietung: **2.297 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Roland Schleicher

Carl-von-Linde-Str. 1
85716 Unterschleissheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Stellplätze	1
Etagen	8	Heizung	Sonstiges
Zimmer	4,00	Mietdauer min.	12
Wohnfläche	106,65 m²	Mietdauer max.	12
Energieträger	Öl	Frei ab	01.09.2026
Summe Nebenkosten	397 €	Frei bis	31.08.2027
Mietsicherheit	5.700 €	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.297 € pro Monat	Raucher	Nein
Kaltmiete	1.900 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	renoviert	Max. Personen	4
Etage	Höher als 5. OG	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Unterkunft für „Wohnen auf Zeit“ für Individualisten, die Wert auf viel Platz, Komfort und eine ausgezeichnete Lage legen. Der durchdachte Grundriss erstreckt sich über 106,65 m² und umfasst vier gut geschnittene Zimmer, eine Küche, zwei Badezimmer mit WC sowie einen großen Balkon mit Südwestausrichtung. Sie betreten die Wohnung über einen einladenden Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer. Große Fensterelemente sorgen für eine hervorragende Belichtung und schaffen eine einladende Wohlfühlatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im 8. OG und bietet maximale Privatsphäre. Gleichzeitig ist die Wohnung über wenige Stufen aus dem Lift bequem erreichbar.

Das Gebäude ist 1972 errichtet. Alle Wohnräume wurden 2014 renoviert, die Heizkörper erneuert und die Bäder saniert. Der Balkon, die Fassade, alle Fenster mit Doppelverglasung und Rollläden wurden 2022 saniert. Die Energieeffizienzklasse ist E. Die Zentralheizung läuft aktuell mit Pellets und Öl, ab 2028 mit Fernwärmeanschluss.

Ausstattung

Die Wohnung ist inkl. Küche, Möbeln und Waschmaschine einzugsbereit für 2 Personen ausgestattet.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der Standort Unterschleißheim besticht unter anderem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Dies gilt sowohl für den Individualverkehr als auch für die öffentlichen Verkehrsmittel. Über die A99 ist die Autobahn München-Salzburg schnell zu erreichen. Die A92 bietet die rasche Anbindung an die Autobahn München-Stuttgart in westlicher und an die Autobahn München-Nürnberg in östlicher Richtung sowie zu dem nur 19 km entfernten Flughafen. Über die teilweise mehrspurige B 13 gelangt man direkt in die City Münchens (ca. 20 km) beziehungsweise nach Ingolstadt (ca. 65 km).

Von der S-Bahn-Station Lohhof der S-Bahnlinie S1, welche nur 3 Minuten Fußläufig entfernt liegt, erreichen Sie den Münchener Hauptbahnhof in 26, die Stadt Freising in 16 und den Flughafen München in 17 Minuten.

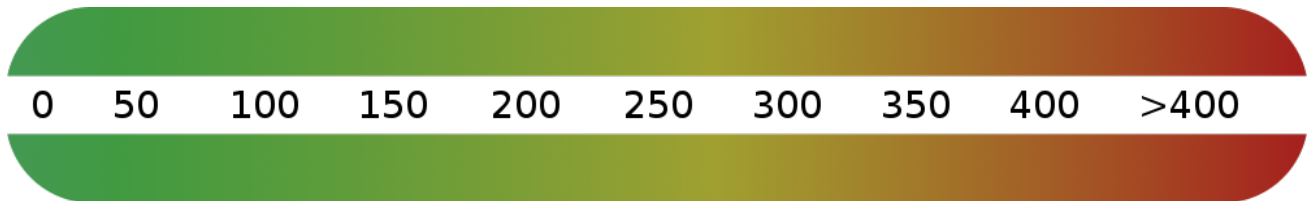
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	141,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

2 Schlafzimmer und Flur



Exposé - Galerie

Küche



Bad und Gäste WC



Exposé - Galerie

Ausblick nach Norden und Osten (Küche)



Ausblick Südwest Balkonseite und Ansicht Hauseingang

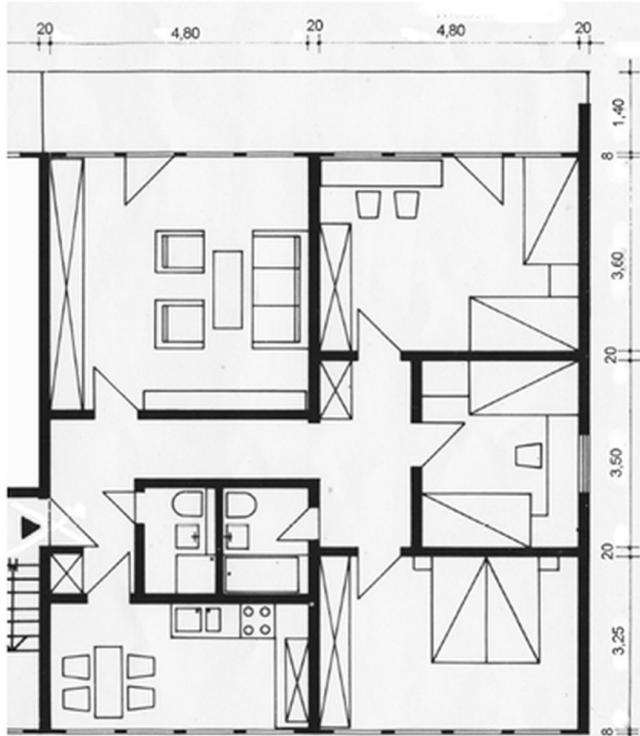


Exposé - Galerie



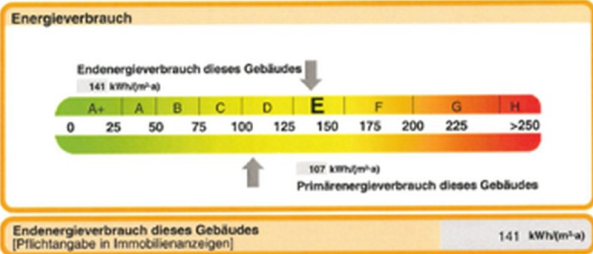
Exposé - Grundrisse

Grundriss und Flächen:



Wohn- und Nutzfläche:

Küche:	11,52 m ²
Kinderzimmer:	17,62 m ²
Kinderzimmer:	10,92 m ²
Schlafzimmer :	15,94 m ²
Wohnen - Essen:	23,14 m ²
WC / Bad:	3,61 m ²
Gäste-WC / Dusche:	2,64 m ²
Vorplatz:	5,60 m ²
Flur:	8,71 m ²
Balkon 13,9 m ² zu 1/2:	6,95 m ²
Gesamt Wohn- und Nutzfläche ca.:	106,65 m ²



Grundriss und Flächen

Exposé - Anhänge

1. Expose

Lage, Ausblick und Umgebung

- ✓ S-Bahn Lohhof (S1 im 20 Min Takt) 300m Perfekte Anbindung an Flughafen & Innenstadt
- ✓ Bushaltestelle 300m
- ✓ FOS und BOS in 500m
- ✓ Mehrere Kitas in 250m
- ✓ Mittelschule in 1,9 km
- ✓ Naherholungsgebiet Hollerner See in 1,9 km
- ✓ Netto City in 800m
- ✓ Aldi in 1,3 km
- ✓ Mehrere Restaurants in wenigen Gehminuten, ab 250m Entfernung
- ✓ Arzt 1,2 km



Ausblick nach Norden und Osten (Küche)



Ausblick Südwest Balkonseite und Ansicht Hauseingang



Kostenübersicht:

1.900 Euro Grundmiete „kalt“ inkl. Tiefgaragenstellplatz und Einbauküche
397 Euro Nebenkostenpauschale inkl. Wasser- und Heizkostenpauschale

Warmmiete geschätzt auf monatlich ca. Euro 2.300
Nicht enthalten: Stromversorgung, Telefon/Internet/TV

Kaution 3 MM Euro 5.700
Basis ist die monatliche Grundmiete ohne Nebenkosten.

Impressionen

Wohnzimmer mit Südwest-Balkon



Küche



2 Schlafzimmer und Flur



Bad und Gäste WC

