

Exposé

Wohnung in München

helle 2-Zimmerwohnung Maxvorstadt (vorläufig für 1 Jahr)



Objekt-Nr. OM-474595

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Scharlach

Winzererstr. 28
80796 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	50,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	90 €

Mietsicherheit	4.350 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.08.2026
Zustand	gepflegt
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1955 errichteten Mehrfamilienhauses in München-Schwabing. Die Wohnung wurde 2013 umfassend saniert und bietet auf ca. 50 m² Wohnfläche einen klassischen, gut geschnittenen Grundriss mit zwei nahezu gleich großen Zimmern. Dadurch eignet sie sich ideal für Singles oder Paare.

Eine separate Küche mit Essplatz, ein Tageslichtbad sowie die überwiegend möblierte Ausstattung ermöglichen einen unkomplizierten Einzug. Die Wohnung wird inklusive einer umfangreichen Grundausstattung vermietet. Eine detaillierte Inventarliste ist Bestandteil des Mietvertrags.

Das Mietverhältnis wird aufgrund des voraussichtlichen Eigenbedarfs für den studierenden Sohn des Vermieters zunächst auf ein Jahr befristet.

Ausstattung

ca. 50 m² Wohnfläche

2 nahezu gleich große Zimmer

überwiegend möbliert

Separate Küche mit Essplatz

Einbauküche mit Elektrogeräten

Tageslichtbad

Waschmaschine vorhanden

Gasetagenheizung

Balkon

Kellerabteil

Dachbodenabteil

Ruhige Wohnlage in München-Schwabing

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Winzererstraße, in der Nähe des Maßmannparks im beliebten Münchner Stadtteil Maxvorstadt – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Einkaufsmöglichkeiten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Stiglmaierplatz (U1/U7) sowie mehrere Tram- und Buslinien sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu den Universitäten.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum lebendigen Universitätsviertel rund um die Schellingstraße und Augustenstraße. Hier prägen zahlreiche Cafés, Bars, Restaurants und kleine Geschäfte das beliebte studentische Umfeld und sorgen für ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot.

Für Erholung im Grünen liegt der Maßmannpark nur wenige Gehminuten entfernt. Darüber hinaus sind auch der Olympiapark, der Luitpoldpark und der Englische Garten schnell erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung. Die Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu Universität, Innenstadt und Freizeitangeboten macht die Lage zu einer der attraktivsten Wohnadressen Münchens.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	209,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Grundrisse

