

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Neu sanierte WG Zimmer in Schwabing-West – voll
möbliert & sofort bezugsfrei!**



Objekt-Nr. OM-475741

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **675 € + NK**

Winzererstraße 172
80797 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	10,17 m²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 4er WG in der Winzerer Straße überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing-West.

Die hellen Zimmer bieten dank seiner praktischen Grundrisse vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Rahmen der Sanierung wurden Böden, Wände und weitere Ausstattungsmerkmale hochwertig modernisiert und harmonisch aufeinander abgestimmt.

Den Bewohnern steht eine moderne Gemeinschaftsküche mit ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen zur Verfügung. Gleich 2 gepflegte Gemeinschaftsbäder sind funktional mit Regenduschen, WC und einer Waschmaschine ausgestattet und bieten einen hohen Alltagskomfort.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Freizeitangebote und der Olympiapark befinden sich direkt vor der Tür. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind die Münchner Innenstadt, die Hochschulen und der Olympiapark in wenigen Minuten erreichbar.

Das WG-Zimmer eignet sich ideal für Studierende, Berufseinsteiger und Pendler, die modernes Wohnen in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens suchen.

Ausstattung

Die hochwertig sanierte WG überzeugt durch eine moderne und hochwertige Ausstattung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die großzügigen Zimmer bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und schaffen dank der großen Fenster ein angenehmes Wohngefühl.

Die gemeinschaftlich genutzte Wohnung verfügt über eine voll ausgestattete Küche mit modernen Elektrogeräten, einer Waschmaschine sowie einer praktischen Bar mit Hockern für den gemeinschaftlichen Austausch. Die beiden Gemeinschaftsbäder überzeugen durch ein modernes, elegantes Design mit bodengleichen Regenduschen, beleuchteten Spiegeln und insgesamt zwei separaten WCs – ein deutlicher Komfortgewinn, der den Alltag in der WG spürbar erleichtert.

Die Lage im Hochparterre und die Zentralheizung tragen sowohl im Sommer als auch im Winter zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der beliebten Winzerer Straße in München Schwabing- West und verfügt zusätzlich über ein eigenes Kellerabteil sowie einen separaten Fahrradkeller.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zur Verfügung stehen vier hochwertig ausgestattete und vollständig möblierte WG-Zimmer, die sich in Größe und Mietpreis leicht unterscheiden. Alle Zimmer sind ab sofort bezugsfrei.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer attraktiven Münchner Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und modernem Wohnkomfort zu wohnen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Winzerer Straße im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing-West. Das Viertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Tramhaltestelle „Winzererstraße“ sowie die U-Bahn-Stationen „Hohenzollernplatz“ (U2/U8) und „Petuelring“ (U3) sind schnell erreichbar und bieten eine optimale Verbindung in die Münchner Innenstadt, zu den Universitäten sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit zu den wichtigsten Zielen der Stadt.

Für Erholung und Freizeit bieten der Olympiapark, der Luitpoldpark und der nahegelegene Olympiasee vielfältige Möglichkeiten zum Joggen, Spazierengehen oder Entspannen im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von der lebendigen Atmosphäre eines der attraktivsten Wohnviertel Münchens.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und Pendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

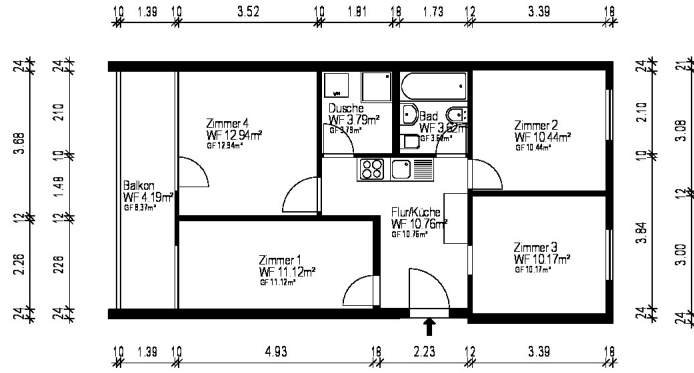


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100Hands AG - Husstenstraße 32 - 13365 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8446 23



Objekt: ETW	
Ort/Strasse: 80787 München, Winzerstr. 172	
Parzelle: Erdgeschoss	
Maßstab: 1:100	Datum: 26.02.2026
Objekt-Nr: WE-C16	Plan-Nr: 1



Architekt: GDB-Berlin - München