

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

**Moderne, helle 3 Zi Dachterrassen Wohnung mit offener
EBK & Blick ins Grüne**



Objekt-Nr. **OM-146641**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Claudia

81927 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.07.2024
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	105,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	450 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaft schöne helle, sonnige und ruhig gelegene 3-Zimmer DT Maisonette Wohnung (3. & 4. OG) mit Blick ins Grüne!

Die Wohnung selbst besticht durch ihren modernen, offenen Grundriss. So erreicht man durch den Eingangsbereich / Flur im 3. OG das erste Zimmer, das sich durch seinen hervorragenden Schnitt sehr gut möblieren lässt. Außerdem befindet sich im 3. OG ein Bad mit Dusche, Waschbecken, beleuchtetem Spiegel, WC und einem Waschmaschinen Anschluß.

Über eine schöne, innengelegene, breite Holzterrasse gelangt man in das 4. OG (oberstes Stockwerk). Hier befindet sich ein großer, offener Wohn- / Essbereich mit teils bodenlangen Fenstern auf beiden Seiten (S/O und S/W) und einer offenen modernen Einbauküche mit heller Naturholz Theke.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die sonnige Süd-West-Dachterrasse (ca. 24m²) und hat zur anderen Seite (SO) einen freien Blick ins Grüne (Biotop).

Das 3. Zi ist ebenfalls sehr hell mit einer langen Fensterfront & eigenem Zutritt zur großen Dachterrasse.

Über einen kleinen Flur gelangt man in das moderne, helle Badezimmer mit sehr schöner Duschkabine, einer Badewanne, WC und großem Fenster mit Blick in den grünen Biotop.

Als Bodenbeläge wurden hochwertiges Parkett und moderne Fliesen verlegt.

Die Dachterrasse verfügt über schöne, farblich abgestimmte, elektrische Markisen, einer Aussensteckdose und einem Wasseranschluss.

Zu der Wohnung gehört ein grosses, abschliessbares Kellerabteil und ein Tiefgaragen Stellplatz (kein Duplex). Die Wohnung verfügt über TV Kabelanschluss und einer Gegensprechanlage auf beiden Ebenen. Das Haus hat einen Fahrstuhl, der Sie direkt in das 3. OG bringt.

Zusammenfassend handelt es sich hier um eine traumhaft schöne, lichtdurchflutete DT-Maisonette Wohnung in einer gepflegten parkähnlichen Anlage mit altem Laubbaumbestand.

Ausstattung

Offene, weisse EBK mit Spülmaschine, Elektroherd, neuem Kühlschrank und moderner Holztheke.

2 Bäder mit WC & Dusche, davon eins zusätzlich mit Badewanne und Fenster und eins mit Waschmaschinen Anschluß.

Sonnige, große S/W Dachterrasse mit hochwertigem Bodenbelag, elektrischen, modernen Markisen mit Fernbedienung über die gesamte Terrasse sowie Wasser- und Elektroanschluss.

Heller Ahorn Parkettboden in allen Zimmern und schöner Fliesenboden in Flur und Bädern.

Einzel Garagenstellplatz in einer im Haus gelegenen Tiefgarage mit Zugang zum Fahrstuhl.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung wird frisch renoviert, ist modernisiert und kann ab 15.7.24 oder später bezogen werden.

Haustiere sind nach Absprache willkommen.

Ein Besichtigungstermin ist nach Absprache am 21.5. / 22.5. /23.5. möglich.

Lage

Die S-Bahnlinie S8 mit direkter Verbindung ins Zentrum bzw. an den Münchner Flughafen liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt.

Des Weiteren befinden sich die Haltestelle der Buslinien 50, N43 und 184 sowie der Tramlinie 37 (Isartor) ebenfalls nur 5 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lidl, Aldi, REWE, Bäckerei, etc.) können bequem zu Fuß erreicht werden ebenso wie mehrere Kindergärten und Schulen.

Für die Freizeitgestaltung bietet sich die unmittelbare Nähe zum "Englischen Garten" mit dem Isarhochufer und der schönen Sankt Emmeramsmühle sowie dem Badesee "Feringasee" an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



DT Oase mit elektr. Markise

Exposé - Galerie



SW DT mit Blick ins Grüne



Offenes WZ mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Offene EBK mit Bar



Neuer Kühlschrank



SZ 4. OG mit Fenster zum Park

Exposé - Galerie



SZ 4. OG



4. OG Bad mit seperater Dusche

Exposé - Galerie



4. OG Bad - Badewanne



4. OG Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Holztreppe zw. 3. & 4. OG



3. OG SZ mit viel Stellfläche



3.OG SZ

Exposé - Galerie

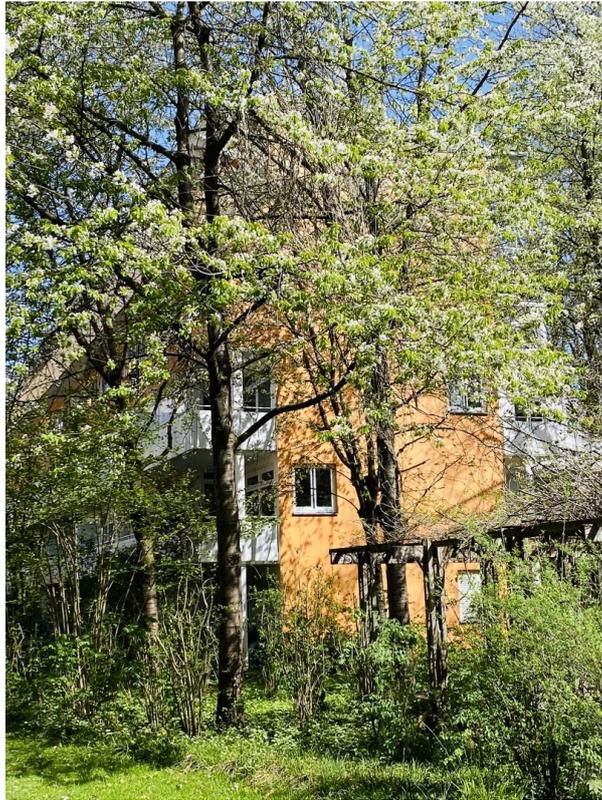


3. OG Bad mit WM Anschluß



3. OG Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Stellplatz in Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

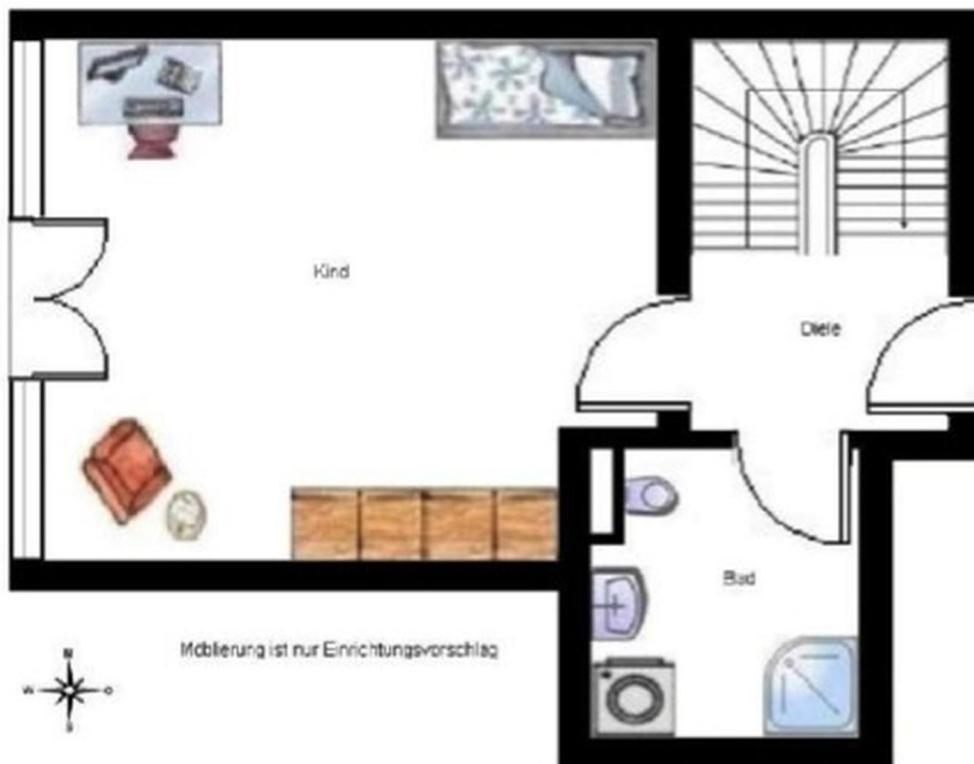


Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag



Grundriss 4. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG