

Expose :

4-Zi Wohnung 95 qm Wohn-/Nutzfläche, 1. OG, Balkon, TG, Aufzug, Gartenmitbenutzung, Leienfelsstr. 2b, 81243 München

Wir vermieten provisionsfrei zum 1.3.26:

- Moderne 4-Zimmer Wohnung gut geschnitten, Bj. 2020, 2 Bäder, Einbauküche, Balkon
- KFW55 Standard mit hervorragenden Dämmwerten
- Wohnung ist nach Münchner Gebäudestandard barrierefrei
- Heizung über Grundwasserwärmepumpe mit Solarunterstützung
- Zum Haus gehört eine Tiefgarage – Powerboxen für E-Mobilität sind vorbereitet.
- Kaltmiete 2250 €, TG-Stellplatz 85 €, NK 250 €



Ausstattung der Wohnung

Fussbodenheizung in allen Räumen

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden

Dezentrale Lüftung in allen Räumen

Elektrische Rollos

Videosprechanlage

LAN-Anschluss in den Wohnräumen

SAT-Anlage

moderne Einbauküche

Waschmaschinenanschluss im Bad

Barrierefreie Wohnung nach DIN mit stufenlosem Zugang

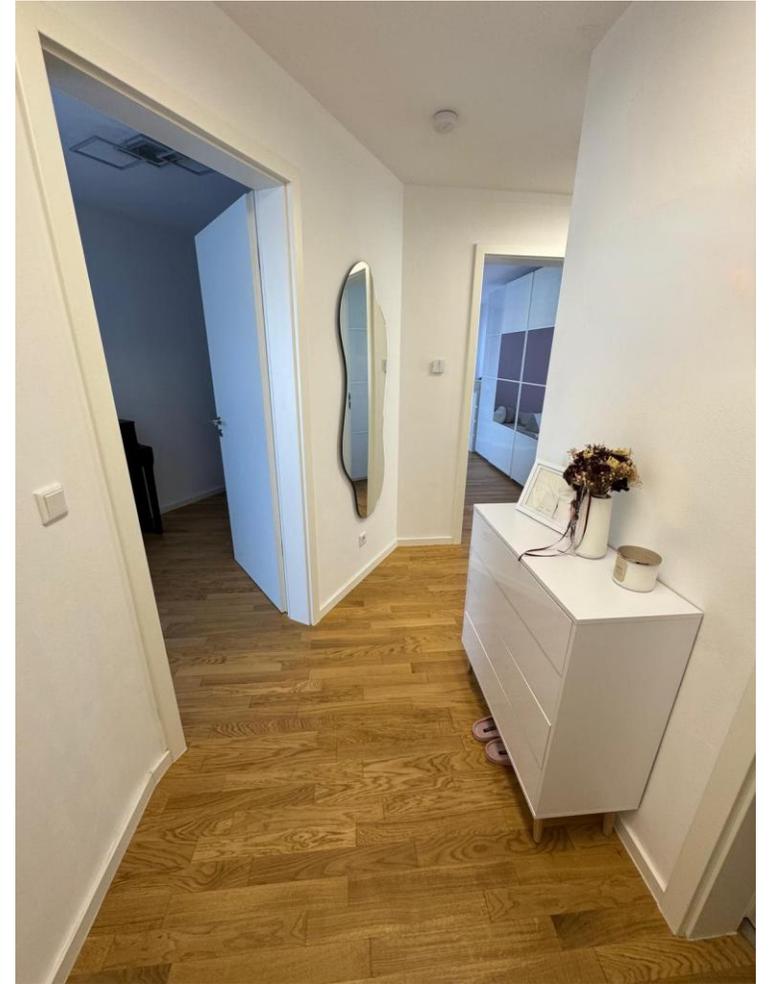
Aufzug

Lage und Umfeld

- Gute Wohnlage im Münchner Westen
- Ruhige Seitenstraße mit Einfamilienhausbebauung
- Neuaußing ist ein gewachsener Stadtteil mit vielfältigen Angeboten sowohl für (junge) Familien, als auch für ältere Generationen
- S-Bahn-Haltestelle Leienfelsstraße (S4 eine Station nach Pasing) in 5 Min. Gehentfernung
- 20 Min. Fahrzeit mit der S-Bahn zum Marienplatz
- Schulen in Gehentfernung; Gymnasien in Pasing und Freiam ca. 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Nahbereich Limesstraße, Westkreuz, Freiam sowie in Pasing (ca. 2,5 km)
- Autobahnanschluss A 99 ca. 2 km
- Naturschutzgebiet Aubinger Lohe ca. 2 km
- Badeseen Langwieder See, Lußsee ca. 3,5 km



Eingang / Flur



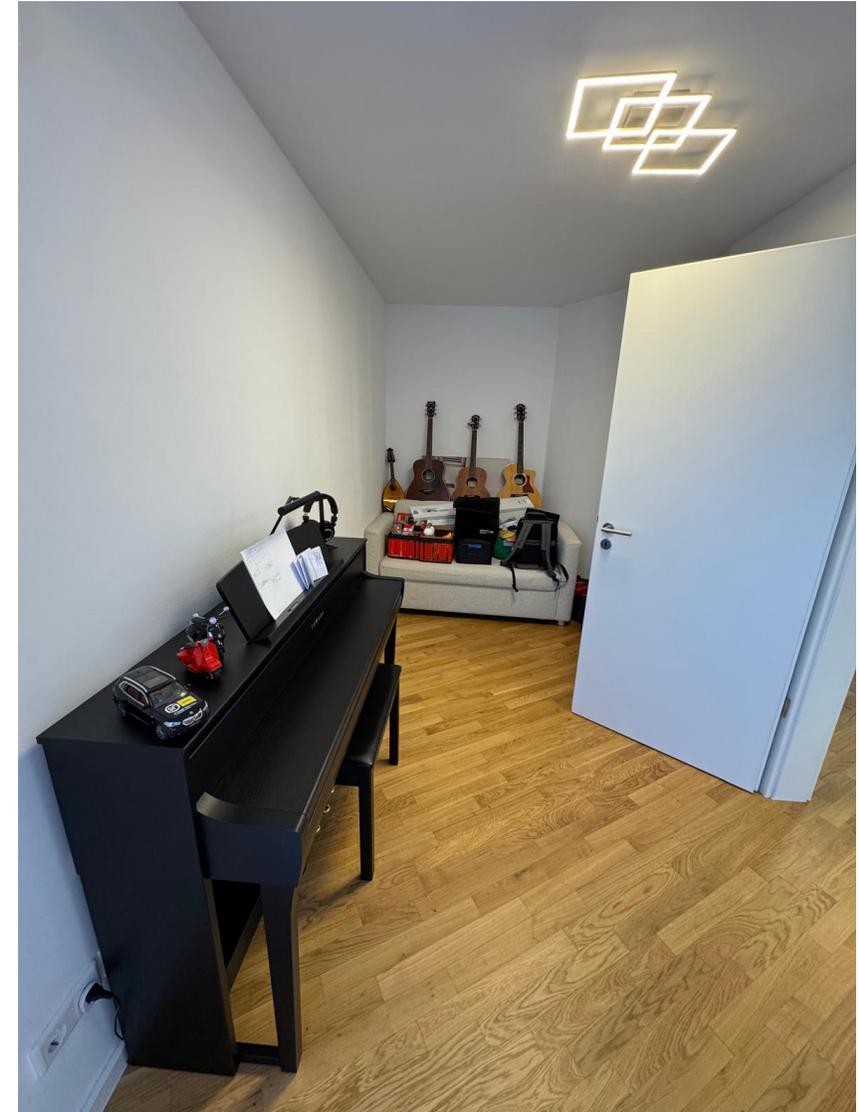
Wohn-/Essbereich



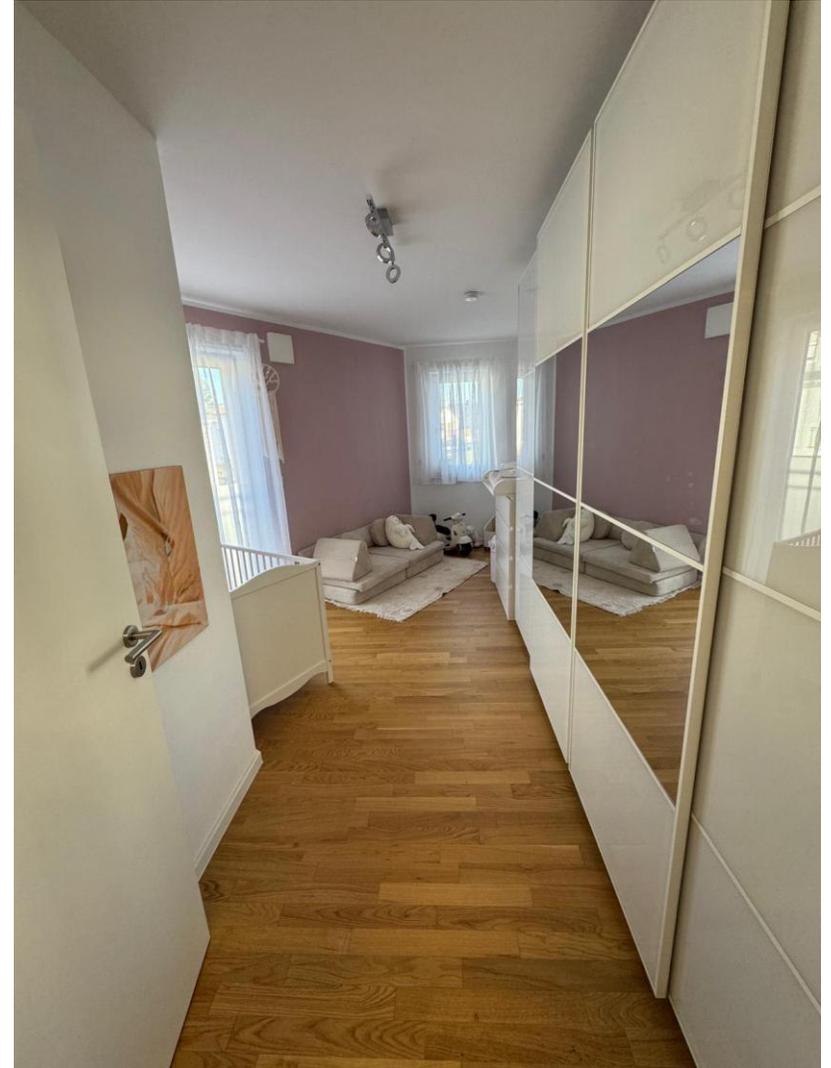
Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Duschbad



Kinderzimmer 1/ Arbeitszimmer



Kinderzimmer 2



* Möbliierungsbeispiel

Bäder

Wannenbad mit Spülmaschinenanschluss



Duschbad



* Möblierungsbeispiel

Balkon



Eingangsbereich mit Fahrradabstellplatz



Gemeinschaftsgarten mit Spielhaus

