

**München – Riesenfeld | Nähe Olympiapark |
Kantstraße 24**

Helle, top-moderne Altbau-Galerie-Wohnung mit
Charme!

Die stilvolle & teilmöblierte Wohnung im 2. OG besticht
durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine hochwertige
Einbauküche und die Mitnutzung des Gartens.

Ruhige Lage in begehrter Wohngegend unweit des
Luitpold- und Olympiaparks.

- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 111 m²
- **Bodenfläche:** ca. 134 m²
- **Zustand:** renoviert, bezugsfertig ab 1.10.2026, ggf.
nach Rücksprache mit unseren Vormietern auch früher.
Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Stil und Ruhe
verbinden möchten.





Perfekt angebunden & urban gelegen – mit grüner Umgebung

- Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage nahe dem **Petuelring** (ca. 450 m entfernt) mit direktem Anschluss an den **Mittleren Ring**. Dadurch sind sämtliche **Autobahnen und Bundesstraßen in alle Richtungen** in nur wenigen Minuten erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsmittel** wie **U-Bahn, Tram, Bus und Taxistand** befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie das Münchner Umland
- Die Wohnlage grenzt an die Stadtbezirke **Schwabing, Moosach, Neuhausen, Lerchenau** und **Feldmoching** und bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur: Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, ein Wochenmarkt** sowie vielfältige **Restaurants** und Cafés sind fußläufig schnell erreichbar
- Für Erholung und Freizeit liegen der **Luitpold-** und der **Olympiapark** mit seinen vielfältigen Sportstätten sowie die **BMW-Welt** nur ca. **900 m entfernt (13 Gehminuten)**.
- Das **Naturschwimmbad Georgenschwaig** ist ebenfalls bequem in ca. **10 Minuten zu Fuß** erreichbar
- Familienfreundlich: **Schulen und Kitas** sind sicher und in wenigen Gehminuten erreichbar



München – Riesenfeld | Kantstraße 24
inmitten von Riesenfeld- und Schleißheimer Straße,
450m zu den ÖPNV (Petuelring 🚶 8 min)





Schlafen 1



Bad



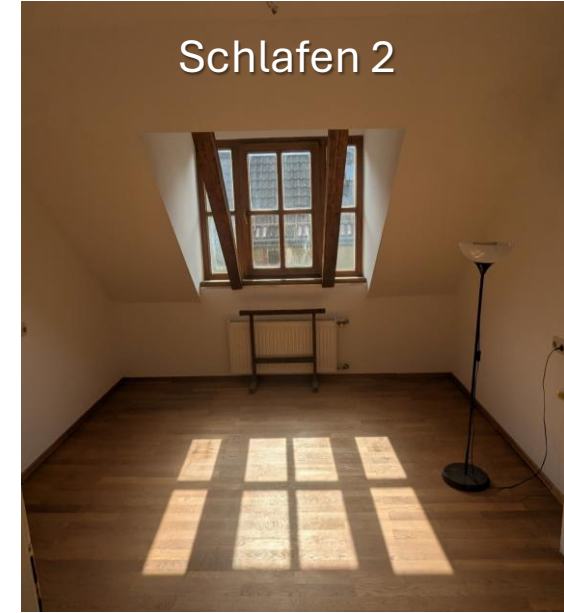
Blick vom Wohnungseingang ins Innere:

links: 1. Tür das Bad mit Teilflächen-Fußboden-Heizung, 2. Tür das Schlafzimmer 1
rechts: 1. Tür das WC, 2. Tür das Schlafzimmer 2
am Ende: der Wohn-Küchenbereich mit Galerie



Küche/
Wohnen
Galerie/

Eingang



Schlafen 2



WC



Ein-gang

Flur



Küche, Wohnen & Galerie:
EB-Küche, nach oben hin offen mit Blick ins Atelier



Wohnkomfort mit Einfamilienhauscharakter – ruhig, privat & hochwertig ausgestattet

Wohn-/Nutzfläche ca. 111,35m²
(Bodenfläche ca. 134m²)

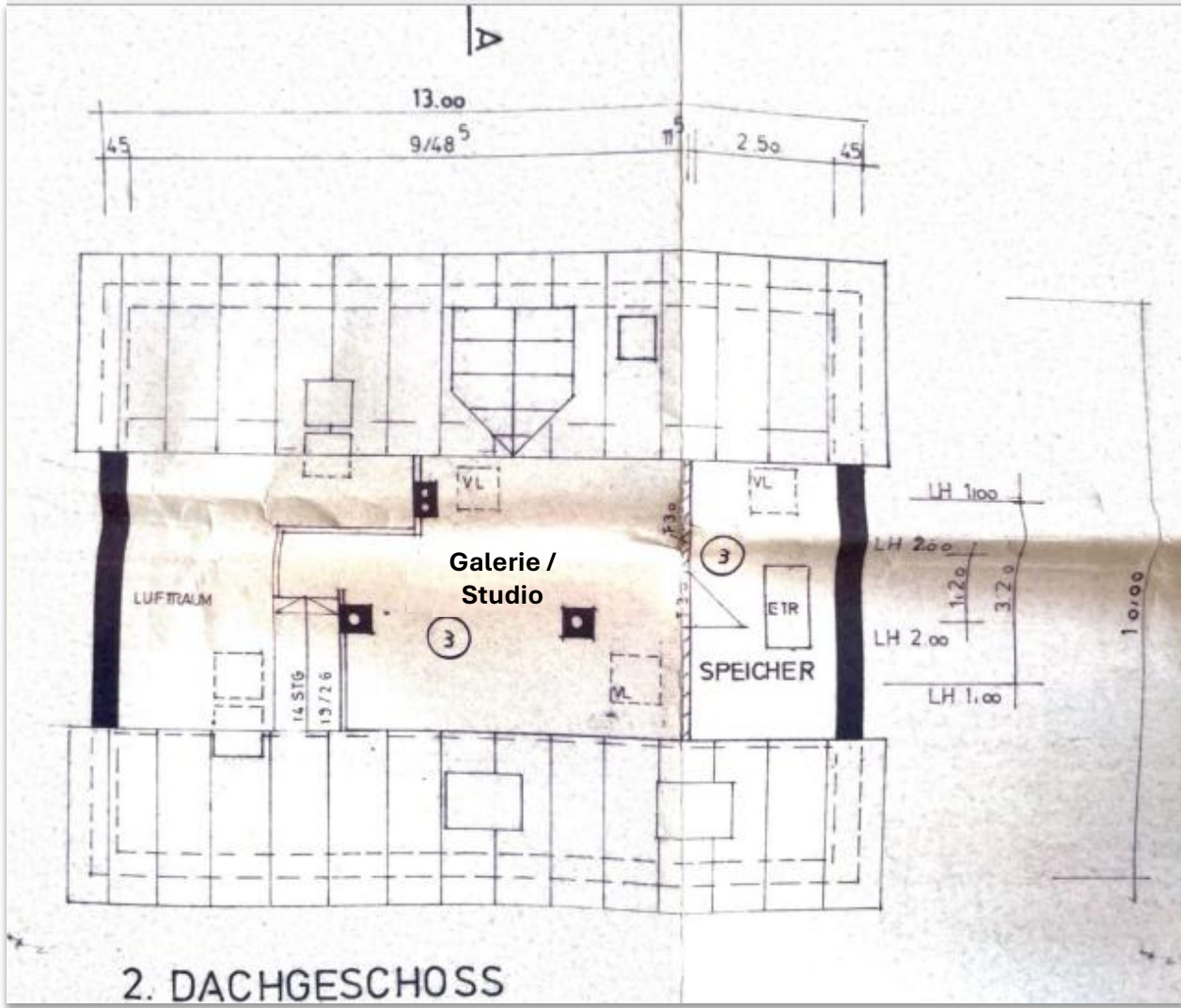
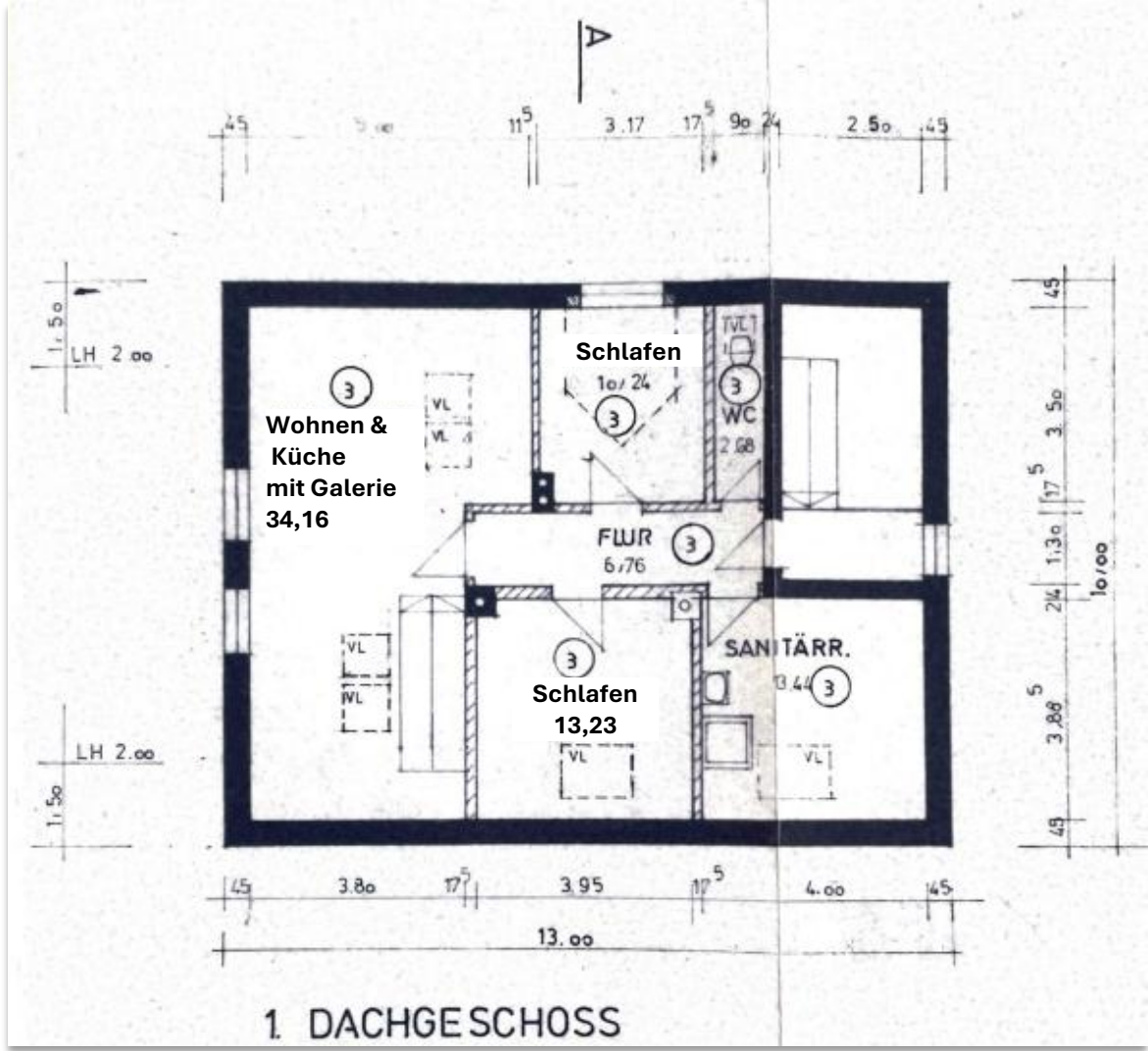
- Keine direkten Nachbarn
- Warmwasser-/Zentralheizung, Nebenkosten nach Verbrauchsabrechnung (ca. 250€/Monat)
- Hochwertige Ausstattung & durchdachter Grundriss
- Die Wohnung ist teilmöbliert und mit einer modernen Einbauküche samt Geräten sowie Waschmaschine, Trockner und einem Kleiderschrank im Badezimmer ausgestattet.
- Auf Wunsch sind weitere Möbel möglich.
- Der zentrale Flur wirkt durch seine Breite von ca. 1,4 m und Länge von 5,75 m besonders großzügig und einladend – von hier aus sind alle Räume direkt zugänglich.



- Das große Tageslichtbad verfügt über Dusche und Badewanne sowie über Waschmaschine, Trockner und einen geräumigen Kleiderschrank
- Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum mit Fenster
- Die beiden Schlafzimmer bieten ideale Lichtverhältnisse: Ins Schlafzimmer 1 scheint die Morgensonne, während in Schlafzimmer 2 ab dem Nachmittag die Abendsonne für eine angenehme Atmosphäre sorgt
- Den Wohnungs-Mittelpunkt bildet die lichtdurchflutete komplett ausgestattete Wohnküche mit Atelier, das sich perfekt für's Arbeiten aus dem Home-Office eignet
- Zur Wohnung gehört ein eigener Gartenteil und ein Keller. 1. PKW-Garage ist auf Anfrage möglich.
- Die Wohnung ist geeignet für WGs und Paare mit 1-2 Kindern (1 Trampolin wäre im Garten abstellbar)
- Kaltmiete:
2.385€ + NK; 2 MM Kautions, **keine Maklerprovision**



Grundriss



Kontakt

Michael & Katrin Ibsch
michaelibsch@gmx.de

Telefon

Michael: +49 175 1940 294

Katrin: +49 163 748 8375

