



Titelbild: digital erstellte Visualisierung einer möglichen Einrichtung. Möbel sind nicht Bestandteil des Mietobjekts.

MÜNCHEN-FASANGARTEN · ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Apartment mit Balkon ins Grüne

Bad-Berneck-Straße 1 · 81549 München

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KALTMIETE	BEZUG
23,10 m²	1	990 € / Monat	nach Absprache

Bad-Berneck-Straße 1 · 81549 München

Alle Angaben ohne Gewähr

Fertig saniert. Fertig eingerichtet.

Das Apartment wurde vollständig und mit durchgängig gehobener Ausstattung saniert. Erstbezug nach Sanierung.

Der Wohnraum ist zusammenhängend geschnitten und öffnet sich über eine bodentiefe Balkontür nach draußen. Durchgehend heller Eichen-Vinylboden, frisch gestrichene Wände, neue Elektrik.

Küche und Bad sind komplett eingebaut. Wer hier einzieht, braucht Bett, Schrank und Sofa – sonst nichts.

Ausstattung

- Einbauküche mit Essecke und zwei Barhockern
- Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Walk-in-Dusche mit Regendusche, Armaturen von Hansgrohe
- Badmöbel: Waschtisch mit Unterschrank, Hochschrank mit Kosmetikbeleuchtung
- Wand-WC mit Unterputzspülkasten
- Balkon zum begrünten Innenhof
- Tiefgaragenstellplatz optional anmietbar



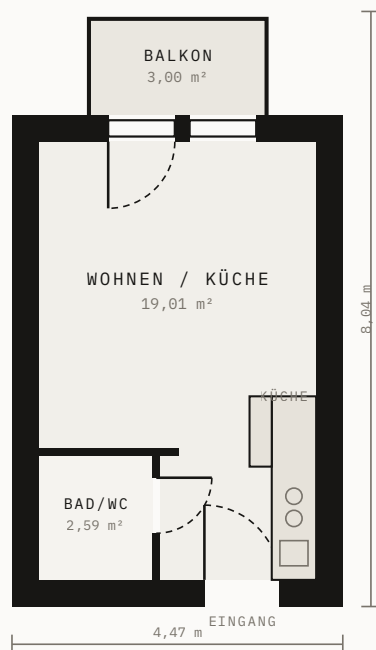
BLICK VOM EINGANG



WOHNRAUM MIT ZUGANG ZUM BALKON

Offen.

Statt eines abgetrennten Flurs liegt der gesamte Wohnbereich offen. Die Küchenzeile wurde im Zuge der Sanierung verlängert und übernimmt gleich mehrere Aufgaben: Arbeitsfläche, Bar und Esstisch in einem. Ein separater Esstisch wird nicht gebraucht – auf kompakter Fläche die ideale Raumnutzung. Bad und WC bleiben separat.



Raumaufteilung

- Wohnen mit Küchenzeile 19,01 m²
- Bad/WC 2,59 m²
- Balkon 3,00 m²

Wohnfläche gesamt 23,10 m² einschließlich des hälftig angerechneten Balkons. Maße gerundet, Angaben ohne Gewähr; maßgeblich ist die Teilungserklärung.

So kann es aussehen.

Auf 19 m² offener Fläche haben Bett, Sofa, Kleiderschrank und Essplatz nebeneinander Platz – ohne dass der Raum eng wirkt. Zwei mögliche Aufteilungen:



VARIANTE 1 – WOHNBEREICH ZUR FENSTERSEITE

Schlafbereich an der Rückwand, Sofa und Couchtisch zur Fensterseite hin. Die Sitzgruppe bekommt das Tageslicht, der Weg vom Eingang zum Balkon bleibt frei.



VARIANTE 2 – SOFA ALS RAUMTEILER

Das Sofa trennt Schlaf- und Wohnbereich, gegenüber dem Bett entsteht eine TV-Wand mit Sideboard. Die Aufteilung wirkt aufgeräumter und schafft mehr Stauraum.

Beide Darstellungen sind digital erstellte Visualisierungen, keine Fotografien. Möbel und Einbauschränke sind nicht Bestandteil des Mietobjekts.

Was mitvermietet wird

- Einbauküche mit Geräten und Barhockern
- Badmöbel und Spiegelschrank
- Deckenspots im Eingangsbereich

Was der Mieter mitbringt

- Bett und Kleiderschrank
- Sofa und Beistelltisch
- Leuchten im Wohnbereich, Teppich, Vorhänge

Ein Raum, der nicht nach Kompromiss aussieht.



WOHNRAUM MIT OFFENER KÜCHENZEILE UND EINGANGSBEREICH



TAGESLICHT ÜBER DIE GESAMTE FENSTERFRONT

Der Schnitt

Weil die Trennwand zur Diele entfallen ist, liegt der gesamte Raum offen vor einem, sobald man die Wohnungstür öffnet. Das lässt die Fläche deutlich größer wirken, als die Quadratmeterzahl vermuten lässt.

Die Fensterfront reicht bis zum Boden und öffnet sich zum Balkon. Der Raum bekommt dadurch über den ganzen Tag Tageslicht.

Alles drin.



KÜCHENZEILE MIT ESSECKE UND BARHOCKERN

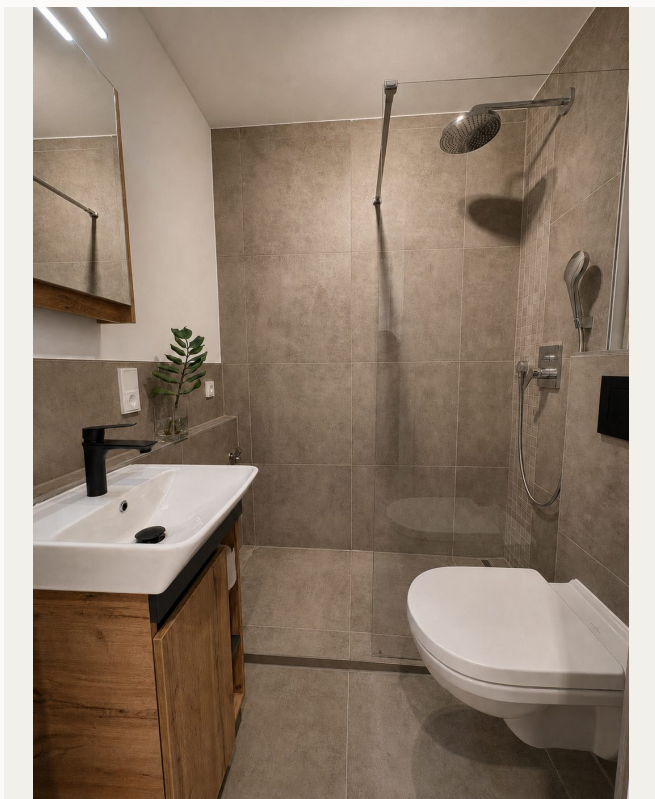
Die Küchenzeile ist neu und vollständig ausgestattet: Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug und Kühlschrank mit Gefrierfach. Der Waschmaschinenanschluss ist in die Zeile integriert.



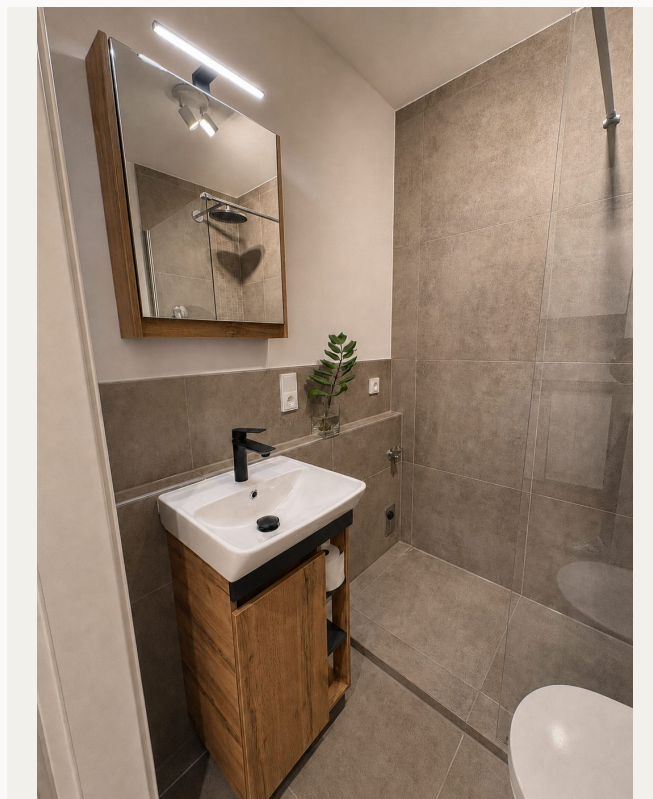
BACKOFEN, INDUKTIONSKOCHFELD, DUNSTABZUG

Die verlängerte Arbeitsplatte dient zugleich als Essecke — ein separater Esstisch wird nicht gebraucht. Zwei Barhocker gehören dazu.

Betonoptik und Regendusche.



WALK-IN-DUSCHE MIT REGENBRAUSE



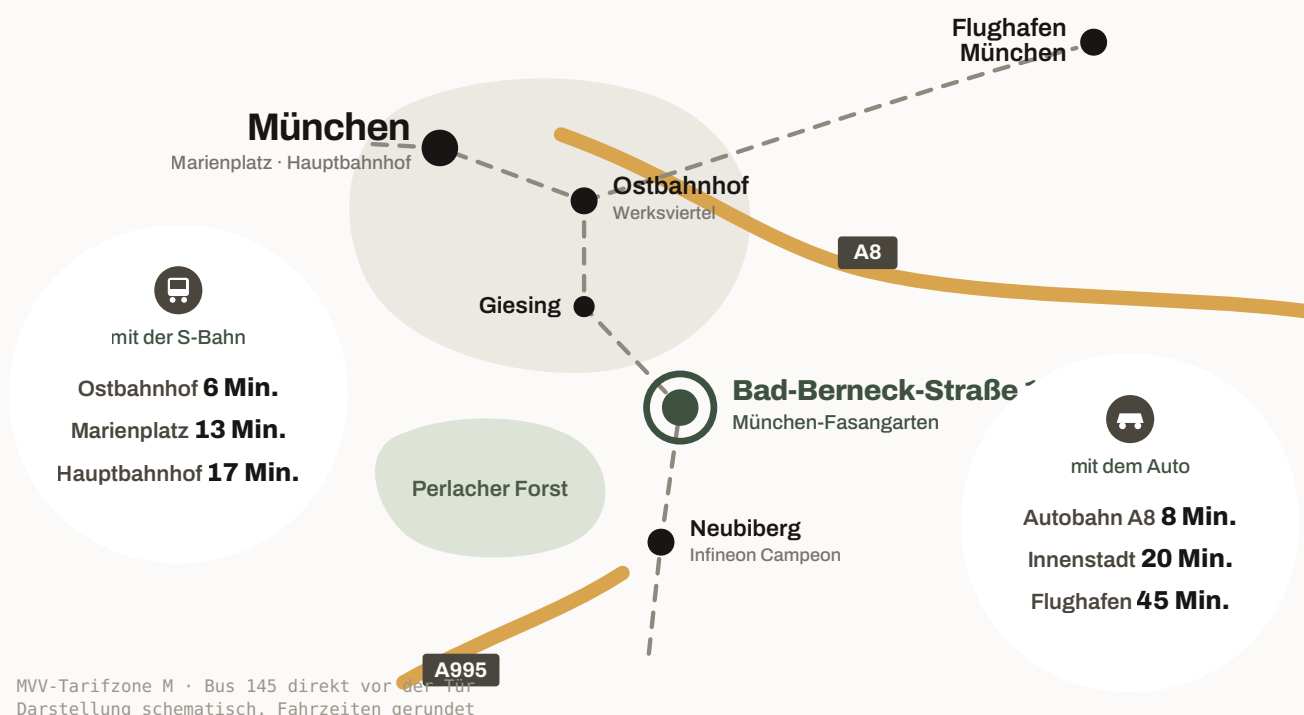
WASCHTISCH MIT UNTERSCHRANK UND SPIGELSCHRANK



BALKON ZUM BEGRÜNTEIN INNENHOF

Fasangarten: ruhig wohnen, schnell in der Stadt sein.

Die Siedlung Fasangarten im Südosten Münchens ist ruhig, stark durchgrünt und trotzdem in wenigen Minuten mit der Innenstadt verbunden.



Anbindung

Die Bushaltestelle Fasangartenstraße liegt rund 150 m entfernt. Die Linie 145 fährt werktags im 10-Minuten-Takt direkt zum Ostbahnhof – bis kurz vor zwei Uhr nachts. Zum S-Bahnhof München-Fasangarten sind es etwa zehn Gehminuten.

Nahversorgung und Freizeit

Mehrere gut geführte Restaurants liegen in Gehweite. Supermarkt und Drogerie rund einen Kilometer entfernt. Der Perlacher Forst beginnt 2,8 km westlich, das Michaelbad mit Sauna liegt 3,5 km entfernt.

Ausgehen und Arbeiten

Das Werksviertel-Mitte am Ostbahnhof mit Bars, Clubs und Konzerten ist sechs Minuten entfernt. Der Infineon-Campus Campeon liegt eine S-Bahn-Station südlich, die Universität der Bundeswehr zwei.

Konditionen

Kaltmiete	990,00 €
Nebenkosten (Vorauszahlung)	100,00 €
Warmmiete monatlich	1.090,00 €

Objektdaten

- Wohnfläche 23,10 m²
- 1 Zimmer offen mit Küche, Bad mit WC, Balkon
- Erstbezug nach Sanierung
- Einbauküche vorhanden

Konditionen

- Kaution: drei Nettokaltmieten
- Provisionsfrei für Mietinteressenten
- Bezugsfrei nach Absprache
- Tiefgaragenstellplatz auf Wunsch

Besichtigungstermine nach Vereinbarung. Bitte bringen Sie zur Besichtigung eine Selbstauskunft, die letzten drei Gehaltsnachweise und eine SCHUFA-Auskunft mit.

Provisionsfrei für Mietinteressenten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen erstellt; eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Maßangaben sind gerundet und dienen der Orientierung; maßgeblich ist die Teilungserklärung. Zwischenvermietung vorbehalten.