

4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Süd-Balkon in München-Nymphenburg

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines im Jahr 2000 erbauten Mehrfamilienhauses in München-Nymphenburg mit insgesamt 108 m² Wohnfläche.

Die Wohnung bietet eine angenehme Raumaufteilung mit drei Zimmern und einem separaten Wohnzimmer – ausreichend Platz für Paare oder Familien. Charakteristisch für die Dachgeschosslage sind die vorhandenen Dachschrägen, die den Räumen ein besonderes Flair verleihen. Ein besonderes Highlight ist der große, nach Süden ausgerichtete Balkon, der viel Sonne bietet und den Wohnbereich um einen schönen Außenbereich ergänzt.

Die Küche ist separat und nicht als Einbauküche ausgestattet. Eine eigene Küche kann selbstverständlich mitgebracht werden. Bei Interesse an einer vom Vermieter gestellten Küchenzeile können die Details gerne individuell besprochen werden. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, jeweils mit Dusche, wobei eines der beiden Bäder zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet ist.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht ein Speicher zur Verfügung, der sich vielseitig nutzen lässt – beispielsweise als Abstellbereich. Ein Kellerabteil ist nicht vorhanden.

Ausstattung

- Wohnfläche: siehe Grundriss
- 4 Zimmer (3 Zimmer + separates Wohnzimmer)
- Dachgeschoss, 2. Obergeschoss
- großer Süd-Balkon
- Dachschrägen vorhanden
- 2 Badezimmer (je mit Dusche, eines zusätzlich mit Badewanne)
- separate Küche (keine Einbauküche)
- Bodenbeläge: Parkett (Wohnzimmer, Flur), Laminat (übrige Räume)
- zusätzlicher Speicher (kein Kellerabteil)
- kein Aufzug
- Baujahr des Hauses: 2000
- Heizung über eine moderne Wärmepumpe (keine Fußbodenheizung)
- Solaranlage in Planung
- optionaler Duplex-Stellplatz
- unmöbliert
- Haustiere nicht gestattet

Lage

Die Wohnung befindet sich in München-Nymphenburg, einer beliebten Wohngegend mit einer guten Mischung aus Wohnqualität, Grünflächen und städtischer Infrastruktur. Der Hirschgarten ist fußläufig erreichbar und bietet sich für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen an.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die S-Bahn-Station Laim ist mit zwei Bushaltestellen bequem erreichbar. Von dort aus bestehen gute Verbindungen in die Münchner Innenstadt und in weitere Stadtteile.

Mietkonditionen

- Kaltmiete Wohnung: 2.592 € / Monat
- Nebenkostenvorauszahlung: 400 € / Monat
- Duplex-Stellplatz (optional): 70 € / Monat
- Kaution: 3 Monatskaltmieten
- Verfügbar ab: 01.09.2026
- Mietdauer: befristet auf 3 Jahre, mit Option auf 1 Jahr Verlängerung (Befristung aufgrund geplanter Sanierung)

Voraussetzungen für Mietinteressenten

- SCHUFA-Auskunft
- Gehaltsnachweise
- Mieterauskunft (z. B. von vorherigem Vermieter)

Zusammenfassung

Die Dachgeschosswohnung bietet mit ihren drei Zimmern und separatem Wohnzimmer, dem großen Süd-Balkon, zwei Bädern sowie dem zusätzlichen Speicher viel Platz für individuelles Wohnen. Die charakteristischen Dachschrägen unterstreichen den besonderen Charme der Dachgeschosslage. Die Lage in Nymphenburg, die fußläufige Nähe zum Hirschgarten sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr runden das Angebot ab.

Zu beachten ist die befristete Mietdauer von 3 Jahren (mit Verlängerungsoption um 1 Jahr) aufgrund einer geplanten Sanierung der Wohnung.

Kontakt: centonir@gmail.com



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL



CONFIDENTIAL