

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung in Obermenzing



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 81247 München
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60,10 m²
Nutzfläche (ca.): 3,75 m²
Nebenkosten (ca.): 130,- €
Warmmiete (ca.): 1.580,- €
Etage: 1

VERMIETET
€ 1.450,-

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer

> 60,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 128



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	81247 München, Münchhausenstraße 18
Baujahr	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,10 m ²
Nutzfläche (ca.)	3,75 m ²
Kaltmiete	1.450,- €
Nebenkosten (ca.)	130,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.580,- €
Kautions	4.350,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 50,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	23,60 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2019
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Juli oder August

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2019) bietet Ihnen den perfekten Mix aus stilvollem Wohnen und hohem Komfort.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist das Herzstück der Wohnung. Hier können Sie entspannt den Feierabend

genießen oder Gäste empfangen. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten – einfach einziehen und wohlfühlen! Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer überzeugt mit edlem Echtholzparkett und schafft eine behagliche Atmosphäre. Im modernen Badezimmer mit Dusche starten Sie erfrischt in den Tag.

Wohnflächen im Überblick:

- 25,80 m² Wohnen/Essen/Kochen mit modernen Fliesen
- 13,15 m² Schlafzimmer mit Echtholzparkett
- 6,00 m² Badezimmer mit Dusche
- 11,40 m² Diele
- 7,50 m² Balkon (davon 3,75 m² anrechenbar)

Ihre Highlights auf einen Blick:

- Fußbodenheizung in allen Räumen – für angenehme Wärme zu jeder Jahreszeit
- Hochwertige Böden: Fliesen & Echtholzparkett
- Sonniger Balkon mit schönem Ausblick
- Großzügiger Kellerraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten & Waschraum für Ihre Geräte
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Außenduplexstellplatz

Mietkonditionen:

- Kaltmiete Wohnung: 1.400,- €
- Miete Stellplatz: 50,- €
- Nebenkosten: 130,- €
- Warmmiete gesamt: 1.580,- €

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit Komfort und Qualität schätzen.

Lagebeschreibung:

Obermenzing zeichnet sich durch seine zauberhafte Lage aus, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, Naturerlebnis und hervorragender Anbindung an die Münchner Innenstadt bietet.

Die Umgebung von Obermenzing ist geprägt von malerischen Alleen, gepflegten Grünflächen und stilvollen Villen, die dem Viertel seinen besonderen Charakter verleihen.

Die Lage von Obermenzing ermöglicht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum und die Autobahnen A8 und A99 in kürzester Zeit. Für Pendler bietet der nahegelegene S-Bahnhof Obermenzing eine schnelle und bequeme

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 60,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 128



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass man in kurzer Zeit das Herz von München erreicht.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote befinden sich in der Nähe und erfüllen sämtliche Bedürfnisse des Alltags. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.

Die Naturliebhaber unter Ihnen werden Obermenzing lieben. Die idyllische Würm schlängelt sich durch den Stadtteil und lädt zu entspannten Spaziergängen und Radtouren ein. Der berühmte Nymphenburger Schlosspark, mit seinem weitläufigen Areal und dem majestätischen Nymphenburger Schloss, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und dem Alltagsstress entfliehen.

Sportbegeisterte finden in Obermenzing vielfältige Möglichkeiten, aktiv zu sein. Ob Joggen entlang der Würm, Radfahren im Schlosspark oder Tennis auf den nahegelegenen Plätzen – hier kommt jeder auf seine Kosten.

Obermenzing bietet auch für Familien eine perfekte Umgebung. Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen sind zahlreich vertreten und ermöglichen eine optimale Bildung für Ihre Kinder. Die ruhigen Straßen und zahlreichen Spielplätze schaffen einen sicheren Raum zum Spielen und Entdecken.

Objektbilder:



Aussen2



Aussen4



Eingang



Fahrradstellplatz

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 60,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 128



IMG 1556



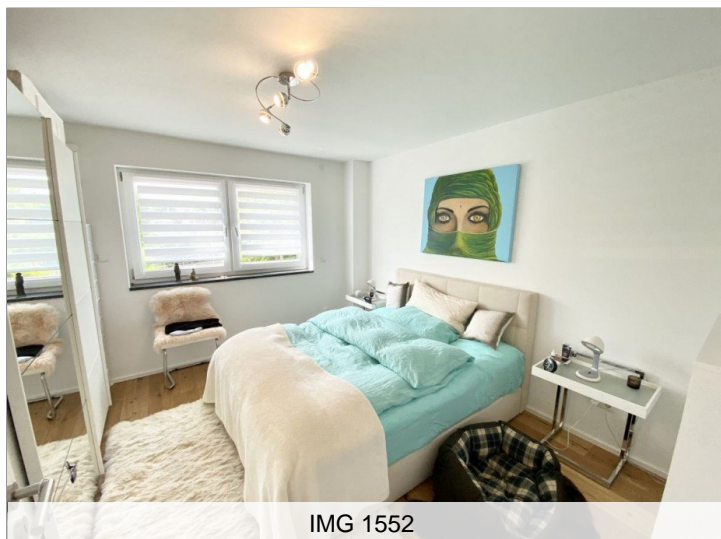
IMG 1555



IMG 1557



IMG 1553



IMG 1552



Waschraum

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 60,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 128



IMG 1560



Sprechanlage Videotechnik

Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 60,10 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 128

