

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung in München-Aubing



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 81245 München  
Baujahr: 2015  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 57,68 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 4,75 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 180,- €  
Warmmiete (ca.): 1.530,- €  
Etage: 1

**VERMIETET**  
**€ 1.350,-**

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 57,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 165



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	81245 München
Baujahr	2015
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	4,75 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.350,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.530,- €
Kaution	4.050,- €
Etage	1
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis Baujahr	2015
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser exklusiven Etagenwohnung zur Miete in München Aubing. Diese neuwertige Immobilie aus dem Jahr 2017 bietet modernen Wohnkomfort im 1. Stock. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 5 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal für Paare oder Singles, die Wert auf gehobene Ausstattung legen.

Die Wohnung umfasst insgesamt zwei Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Der Wohnbereich profitiert von einem gut durchdachten Grundriss, der für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist der attraktive Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Freiraum schafft.

Genießen Sie die Annehmlichkeiten des modernen Wohnens in einem gepflegten Umfeld. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und bietet die perfekte Gelegenheit, sich in einer begehrten Lage Münchens niederzulassen. Machen Sie diese Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause und profitieren Sie von einer hochwertigen Lebensqualität in direkter Nähe zu allem, was die Stadt zu bieten hat.

## Ausstattung:

Wohnfläche und Aufteilung:

- Wohnfläche: 57,68 m<sup>2</sup>
- Großer Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche (26,51 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für die Waschmaschine (4,29 m<sup>2</sup>)
- Praktischer Flur mit 9,79 m<sup>2</sup>

Besondere Ausstattung:

- Überdachter Balkon in Süd-West-Ausrichtung mit einer Fläche von 9,5 m<sup>2</sup>, ideal für sonnige Stunden
- Edler Parkettboden und stilvolle Fliesen in allen Räumen
- Angenehme Fußbodenheizung, die in jedem Zimmer individuell regulierbar ist
- Privates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Komfortabler Aufzug, der alle Etagen barrierefrei verbindet
- Videogegensprechanlage für erhöhte Sicherheit

Mietkonditionen:

- Kaltmiete Wohnung: 1.275,- €
- Miete Stellplatz: 75,- €
- Nebenkosten: 180,- €
- Warmmiete gesamt: 1.530,- €

## Lagebeschreibung:

München-Aubing ist ein beliebter Stadtteil im Westen der bayerischen Landeshauptstadt, der sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen auszeichnet. Die ruhige und grüne Umgebung bietet hohe Lebensqualität und ist besonders bei Menschen beliebt, die einerseits die Nähe zur Stadt, andererseits aber auch entspannte Freizeitmöglichkeiten schätzen.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die ausgezeichnete Anbindung an das Münchner Nahverkehrsnetz. Die S-Bahn-Station Leienfelsstraße ist nur etwa 300 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu umliegenden Bezirken. Durch die S-Bahn-Linie S4 sind Sie in ca. 20 Minuten am Hauptbahnhof München und genießen eine direkte Anbindung an das gesamte Münchner Stadtgebiet.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants sowie eine Auswahl an Schulen und Kindergärten. Das nahegelegene Aubinger Lohe, ein großes Wald- und Naturschutzgebiet, lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein und macht die Wohnlage besonders attraktiv für Naturfreunde und Familien.

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

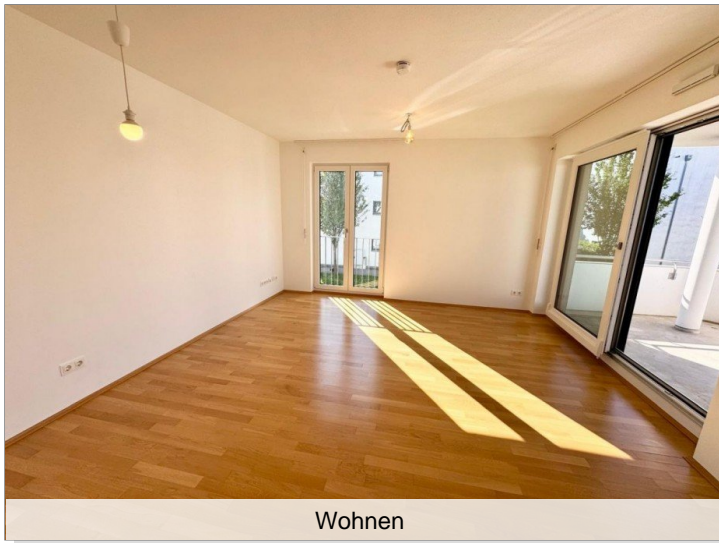
- > 57,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 165



enberger Immobilien

Zusätzlich bieten die Autobahnen A99 und A96 eine schnelle Anbindung für Pendler und Reisende. Trotz der verkehrsgünstigen Lage ist die Umgebung ruhig und geprägt von einer lockeren Bebauung mit vielen Grünflächen. München-Aubing vereint so die Vorteile urbanen Wohnens mit einem naturnahen Lebensgefühl und ist eine hervorragende Wahl für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

## Objektbilder:



Wohnen



Schlafzimmer



Schlafzimmer virtuell staging



Wohnen Virtuell Staging 2



Balkon

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 57,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 165



Dürrenberger Immobilien



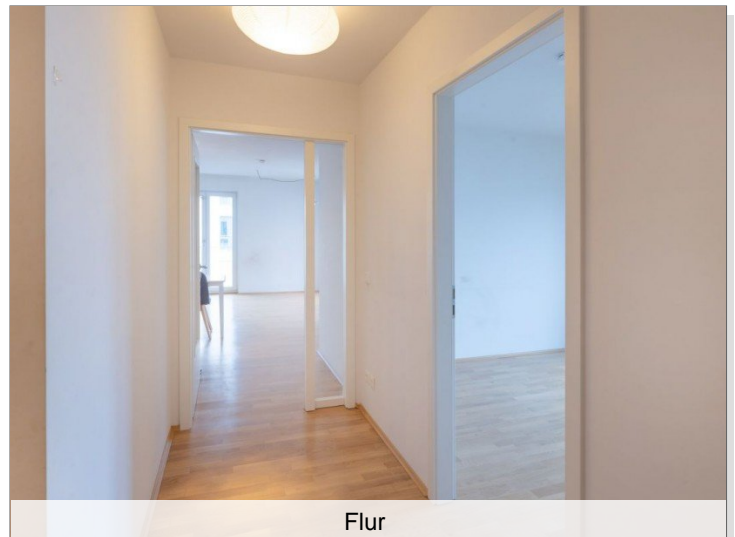
Balkon Outdoor Modern 1



Einfahrt TG



Badezimmer



Flur



Küche



Hauseingang wW

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 57,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 165



enberger Immobilien



Aufzug

# Eckdaten

- > Wohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 57,68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 165



enberger Immobilien

