EXPOSÉ

Dürrenberger Immobilien

Moderne möblierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia, Klimaanlage und hochwertiger Einbauküche



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 81249 München
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 60,80 m²
Nutzfläche (ca.): 4,80 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.900,- €
Etage: 2

Kaltmiete € 1.700,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815
Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer
> 60,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	81249 München
Baujahr	2016
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	60,80 m²
Nutzfläche (ca.)	4,80 m²
Kaltmiete	1.700,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.900,- €
Kaution	5.100,- €
Etage	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	64,80 kWh / (m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2016
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
möbliert	voll möbliert
Haustiere	nein
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Januar 2027

Objektbeschreibung:

Diese helle und sehr gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch ein modernes Wohnkonzept, eine hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohngefühl über den Dächern von München-Aubing. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses aus dem Jahr 2016 und ist bequem über den Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnetage erreichbar.

Die Wohnung wird möbliert vermietet und eignet sich damit ideal für Mieter, die ein komfortables, hochwertig ausgestattetes Zuhause ohne großen Einrichtungsaufwand suchen. Ein zusätzlicher Komfortgewinn ist die vorhandene Klimaanlage, die insbesondere an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 31 m². Hohe Decken von bis zu ca. 3,70 m, bodentiefe Fenster und die offene Raumgestaltung schaffen ein besonders helles und luftiges Ambiente. Die moderne Einbauküche in weißem Hochglanz ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und mit einer Granitarbeitsplatte sowie hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist die knapp 10 m² große, südwestlich ausgerichtete Loggia mit Feinsteinboden. Sie erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet einen schönen Platz zum Entspannen, Sonnen oder für gemütliche Abende im Freien.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und verfügt über einen praktischen Einbaukleiderschrank sowie Parkettboden. Das moderne Tageslichtbad bietet eine komfortable Ausstattung mit Badewanne, Regendusche, Einbauspiegelschrank, Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss in der separaten Abstellkammer.

Für zusätzlichen Komfort sorgen Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden mit Zeitautomatik, Deckeneinbaustrahler mit teilweise vorhandener Dimmfunktion sowie ein eigenes Kellerabteil mit Fenster. Ein ca. 3 m breiter Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss ist bereits in der Kaltmiete enthalten.

Ausstattung:

- Mietkonditionen

Kaltmiete inkl. Tiefgaragenstellplatz: 1.700,- € monatlich
Nebenkosten: 200,- € monatlich
Gesamtmiete: 1.900,- € monatlich
Kaution: 3 Nettokaltmieten

- Highlights:

Möblierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in München-Aubing
Ca. 60,8 m² Wohnfläche zzgl. Kellerabteil mit Fenster
Baujahr 2016, modernes KfW-70-Effizienzhaus
Klimaanlage vorhanden
Kaltmiete inkl. Tiefgaragenstellplatz: 1.700,- € monatlich
Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 31,4 m²
Hohe Decken mit bis zu ca. 3,70 m
Bodentiefe Fenster im Wohnbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer
> 60,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225



Südwest-Loggia mit knapp 10 m² und Feinsteinbelag
Hochwertige Einbauküche in weißem Hochglanz
Granitarbeitsplatte und moderne Küchengeräte
Tageslichtbad mit Badewanne und Regendusche
Fußbodenheizung in allen Räumen
Elektrische Rollläden mit Zeitautomatik
Deckeneinbaustrahler, teilweise dimmbar
Schlafzimmer mit Parkettboden und Einbaukleiderschrank
Separater Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss
Aufzug von der Tiefgarage / dem Keller bis in alle Etagen
Tiefgaragenstellplatz, ca. 3 m breit, mit Stromanschluss
Sehr gute Anbindung an S-Bahn, Bus sowie A99 und A96
Naherholung durch Aubinger Lohe und Langwieder Seenlandschaft in der Nähe

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in München-Aubing, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil im Münchner Westen. Aubing verbindet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit einer sehr guten Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an die umliegenden Stadtteile und das westliche Münchner Umland.

Die S-Bahn-Station Aubing ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Innenstadt. Ergänzend sorgen nahegelegene Busverbindungen für eine gute Vernetzung innerhalb des Münchner Westens, unter anderem in Richtung Olympia-Einkaufszentrum, Neuaubing und Laimer Platz. Auch für Autofahrer ist die Lage attraktiv: Über die A99 sowie die A96 besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Der Stadtteil bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Dienstleister, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig profitiert die Lage von einem hohen Freizeit- und Erholungswert: Die Aubinger Lohe sowie die Langwieder Seenlandschaft liegen in gut erreichbarer Nähe und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen, Radfahren oder Entspannen im Grünen.

Damit eignet sich die Lage ideal für Mieter, die modernes Wohnen in ruhiger Umgebung mit guter Verkehrsanbindung und Nähe zur Natur verbinden möchten.

Objektbilder:



Wohn und Essbereich



Küche



Schlafen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

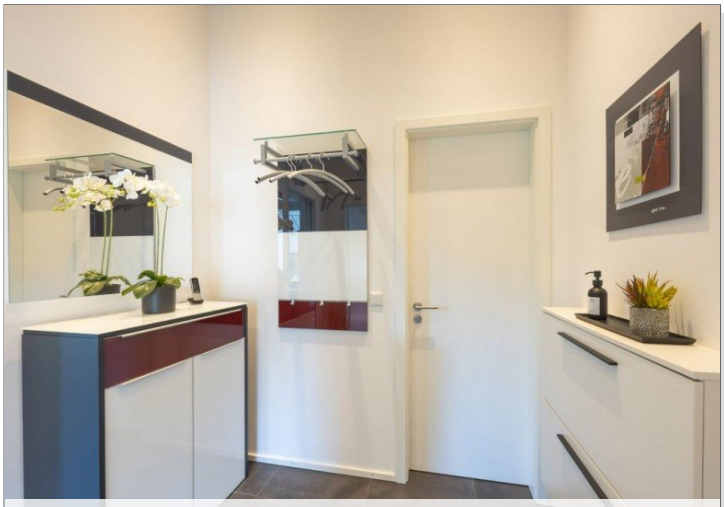
Eckdaten

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer
> 60,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225





Schlafzimmer



Flur



Küche und Essbereich



Bad mit Dusche und Wanne



Bad



Aufzug

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

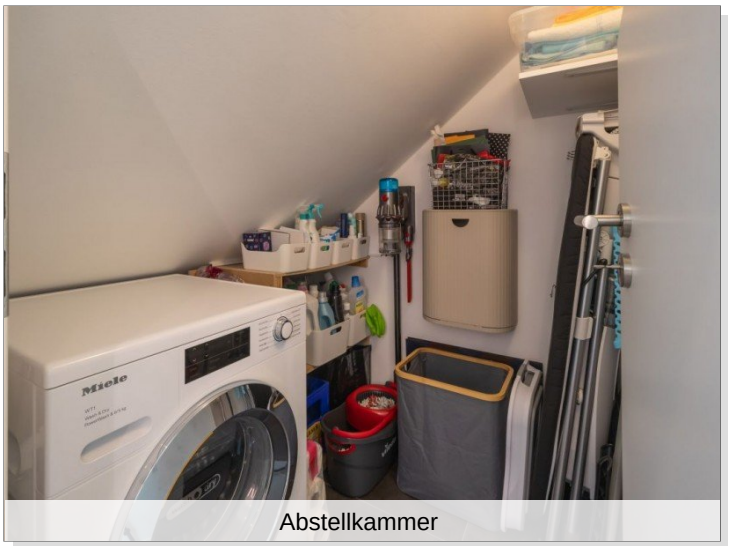
Eckdaten

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer
> 60,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225

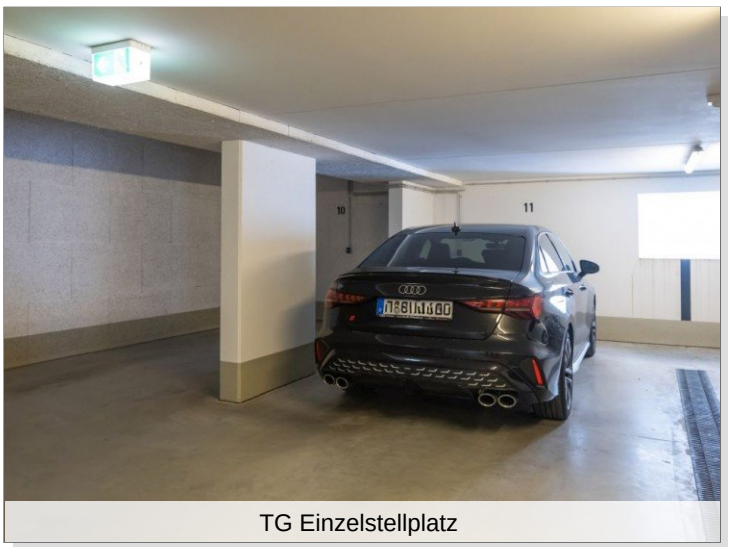




Außenansicht



Abstellkammer



TG Einzelstellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer
> 60,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225



Grundriss



Wohnraum	ca. 31,4 m²
Schlafzimmer	ca. 10,7 m²
Diele	ca. 5,6 m²
Bad	ca. 7,2 m²
Abstellkammer	ca. 1,1 m²
Loggia (m² zur Hälfte)	ca. 4,8 m²
Wohnfläche gesamt	**ca. 60,8 m²**

Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Wohnung
> München
> 2 Zimmer
> 60,80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 225



Ansprechpartner:



Herr Robert Dürrenberger

Telefon: 089-84933815
Mobil: 0170-8033572
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de

Firmendaten:

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60

82110 Germering

Tel.: +49 (0)89 / 849 338 15
Fax: +49 (0)89 / 849 338 16
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de
Internet: www.duerrenberger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Robert Dürrenberger

Registergericht: Amtsgericht München
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE293771861

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt München.

Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 Münchenwww.ihk-muenchen.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026