

Schöne 3 Zimmer-Gartenwohnung in guter Lage von Laim



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 80689 München

Baujahr: 2002

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 80 m²

Nutzfläche (ca.): 5,55 m²

Nebenkosten (ca.): 350,- €

Warmmiete (ca.): 2.100,- €

Balkon / Terrasse: ja

**Kaltmiete
€ 1.700,-**

Dürrenberger Immobilien

Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815

Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung
> München
> 3 Zimmer

> 80 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 202



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	80689 München
Baujahr	2002
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	80 m ²
Nutzfläche (ca.)	5,55 m ²
Kaltmiete	1.700,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.100,- €
Kaution	5.250,- €
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Miete 50,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2002
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie einen großzügigen Gartenanteil von ca. 200 m².

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m² und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Mieter mit Wunsch nach einem eigenen Garten.

Der helle Wohn- und Essbereich mit ca. 28,56 m² bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur anteiligen Terrasse (ca. 8 m², hälftig angerechnet) sowie in den weitläufigen Garten. Die angrenzende Küche umfasst ca. 4,92 m² und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuelle Traumküche ganz nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Das Schlafzimmer mit ca. 13,14 m² sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 12,54 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der Flur (ca. 7,36 m²) sorgt für eine angenehme Erschließung aller Räume. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum mit ca. 1,71 m².

Das Badezimmer (ca. 6,09 m²) ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne – ideal für Komfort im Alltag.

Die gesamte Wohnung ist mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet. Hochwertige Fliesen- und Vinylböden unterstreichen das moderne und pflegeleichte Wohnambiente.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil mit ca. 5,5 m². Für Ihr Fahrzeug steht eine Duplex-Garage zur Verfügung.

Mietkonditionen:

Kaltmiete Wohnung: 1.700,00 €
Duplex-Garage: 50,00 €
Warmmiete gesamt: 2.100,00 €

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine attraktive Raumaufteilung und einen großzügigen Garten – eine seltene Gelegenheit für alle, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Lagebeschreibung:

Attraktive Wohnlage in München-Laim – urban, gewachsen und bestens angebunden

Die Wohnung befindet sich in der Reutterstraße 87 im beliebten Münchner Stadtteil Laim, einer der gefragten Wohnlagen im Westen der Landeshauptstadt. München-Laim überzeugt durch seine ideale Kombination aus urbanem Leben, gewachsener Infrastruktur und zahlreichen Grünflächen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie mehrere Bus- und Tramlinien, die eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen gewährleisten. Auch die S-Bahn-Stammstrecke (z. B. am

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 202



Laimer Bahnhof) ist gut erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an den Hauptbahnhof sowie den Flughafen München. Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf den Mittleren Ring und die Autobahnen A96 und A95.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung:

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie Apotheken sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bietet die nahegelegene Fürstenrieder Straße eine große Auswahl an Geschäften, Dienstleistern und Gastronomie.

Bildung und Betreuung:

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Freizeit und Erholung:

München-Laim bietet eine hohe Lebensqualität durch zahlreiche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten. Parks und kleinere Grünanlagen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Auch größere Naherholungsgebiete wie der Westpark sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Freizeitangebote.

Gastronomie und Lebensqualität:

Das Viertel zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft mit vielfältiger Gastronomie aus – von traditionellen bayerischen Wirtshäusern bis hin zu internationalen Restaurants und Cafés.

Objektbilder:



Wohnen Essen



Wohn Essbereich



Schlafzimmer



Terrasse

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 202



Kinderzimmer Büro



Abstellkammer



Küche



Flur



Bad mit Wanne und Dusche



Außenansicht und TG Einfahrt

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 80 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 202



Grundriss

