

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### 2-Zimmer-Wohnung in München-Sendling teilmöbliert



Objekt-Nr. OM-106255

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:  
neubauer brigitte

81373 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	90 €	Garagen	1
Heizkosten	130 €	Tiefgaragenplätze	80
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Barrierefreie 2-Zi.-Wohnung in München-Sendling, zwischen Harras und Theresienwiese, verkehrsgünstig gelegen.

Erdgeschoßwohnung mit Terrasse, von dichter Hecke umgeben, gelegen innerhalb eines großen, grünen, sonnigen Innenhofs.

Attraktive Besonderheit: Separater Wohnungszugang von außen auf Innenhofseite, mit "eigener" Hausnummer.

Vermietung ab 01.12.2024

Günstiger und großer Stellplatz in Tiefgarage für 90,00 Euro monatlich.

2 Auto-Waschplätze in TG!

Separates Kellerabteil, mit Lift erreichbar.

## Ausstattung

Ansprechende Raumaufteilung (siehe Grundriss).

Separate Küche mit Einbauküche; auch Waschmaschine und Trockner in der Küche; Tischchen und 2 Stühle.

Wasch- und Trockenraum im Keller (Münzautomat).

Separater Garderobenraum.

Separater Abstellraum, von Garderobe aus erreichbar.

Schlafzimmer mit sog. begehbarem Schrank.

Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse.

Alle Böden mit Parkett und Fliesen.

Die Wohnung ist sehr warm, absolut ruhig und verkehrsgünstig gelegen.

Jalousien an allen Fenstern.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Zu vermieten an 2 Personen. Die Nebenkostenpauschale bekanntermaßen entsprechend der Lebensgewohnheiten der Mieter: baden oder duschen? Heiz- und Lüftungsgewohnheiten (Stoßlüften) etc.

Infrastruktur: Arzt, Apotheke, Aldi, Penny, Bäckerei/Cafe Zöttl und Friseur usw. im 100 - 200 - Meterbereich

Auf gegenüberliegender Straßenseite: Gaststätte Tannengarten mit Biergarten und Fitness-Studio.

## Lage

Wohnung zentral gelegen, zwischen Theresienwiese (400m) und Harras.

Bushaltestelle (Bus 53) direkt vor der Wohnanlage. Zwei Busstationen zur U6 am Harras.

Der große Westpark auch nur ca. 400 m entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick vom Wohnzi.zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Garderobe

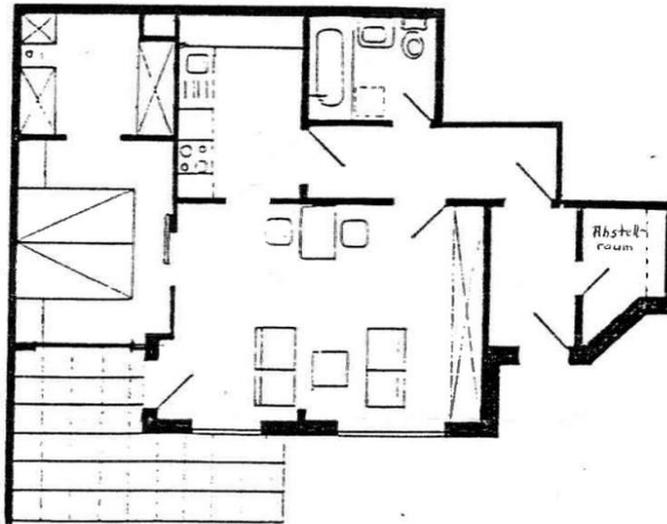


Bad mit WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



## Wohnung Nr. 111

Wohnen	20.96 m <sup>2</sup>
Schlafen	9.80 m <sup>2</sup>
Ankleide	4.94 m <sup>2</sup>
Küche	6.58 m <sup>2</sup>
Bad	3.86 m <sup>2</sup>
Flur	5.31 m <sup>2</sup>
Windfang	3.50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2.50 m <sup>2</sup>
Freisitz 1/4	2.96 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>60.31 m<sup>2</sup></b>