

# Exposé

## Wohnung in München

### Neuwertige, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-171538

### Wohnung

Vermietung: **2.220 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andrea Stießberger

von-Heydebreck-Str. 12  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.000 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	1. OG
Heizkosten	160 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine helle 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG in einem Mehrfamilienhaus (6 Parteien) in ruhiger Wohnlage (München-Trudering). Die Wohnung verfügt zusätzlich über einen großen Balkon (8,8 m<sup>2</sup>). Das Haus (Baujahr 2019) hat eine moderne, ansprechende Architektur, lichtdurchflutete Räume mit 2,55m Deckenhöhe sowie großzügigen Tiefgaragenstellplätzen. Zusätzlich steht den Mietern ein Kellerraum (9,5 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit

- Fußbodenheizung
- überwiegend bodentiefen Fenstern
- hochwertiges Eichenparkett im Flur und in allen Wohn- und Schlafbereichen
- hochwertige Fliesen in Küche, Bad/WC und Gäste-WC
- gehobener Sanitärausstattung mystyle 2.0
- elektrische Rollläden
- elektrische Markise über dem Balkon
- Funk-Rauchwarnmelder
- Funk-Verbrauchserfassung Heizung und Wasser

Eine Einbauküche und einige Einrichtungsgegenstände können, nach Absprache, vom Vormieter abgelöst werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Keine Wohngemeinschaften.

Haustiere auf Anfrage.

## Lage

Der Stadtteil Trudering liegt im östlichen Bereich

Münchens.

Im Westen grenzt er an die Stadtbezirke Berg am Laim

und Bogenhausen, im Süden an den Stadtbezirk  
Ramersdorf-Perlach, im Norden an Johanneskirchen  
und im Osten an die Gemeinden Haar,  
Aschheim, Feldkirchen und Putzbrunn (alle im Landkreis  
München).

Über die Wasserburger Landstraße und die  
Kreillerstraße ist Trudering direkt an den Mittleren Ring  
und an die A 99 angebunden.

Die A 94 besitzt innerhalb des Bezirks drei  
Anschlussstellen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon Blick Richtung Nord/Ost



Balkon Blick Richtung Süd



offene Küche zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschinenanschluss



Dusche bodentief

# Exposé - Galerie



Badewanne separat



Flur Blick Richtung Eingang



# Exposé - Galerie



Flur mit Garderobenplatz + WC



Kinder-/Arbeitszimmer 2 x

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauküche zur Ablöse

# Exposé - Galerie



Deckenleuchte zur Ablöse

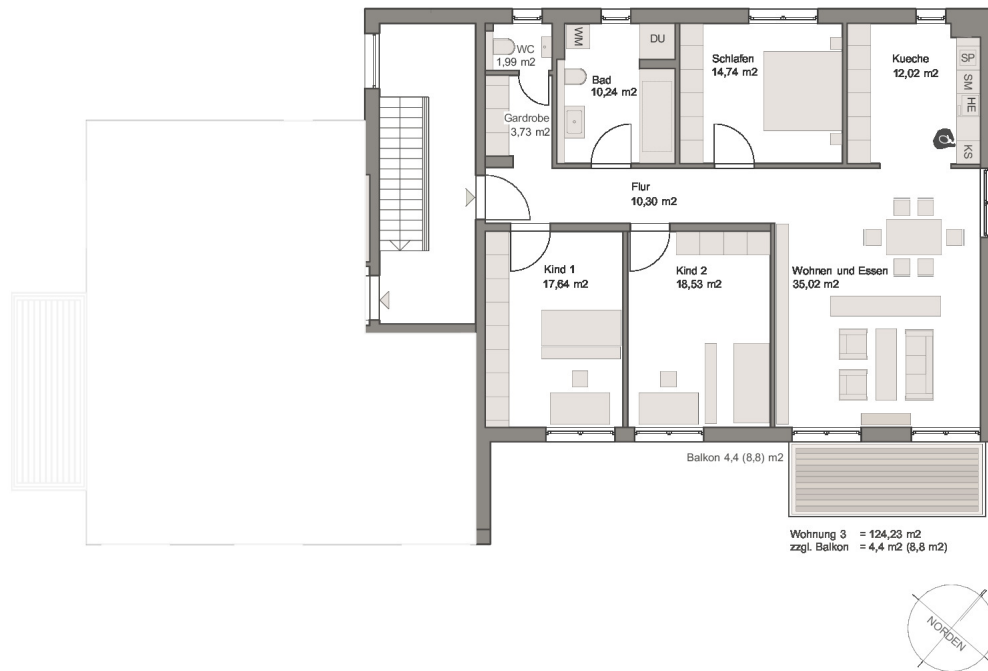


div. Einbauschränke zur Ablöse



div. Badmöbel zur Ablöse

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



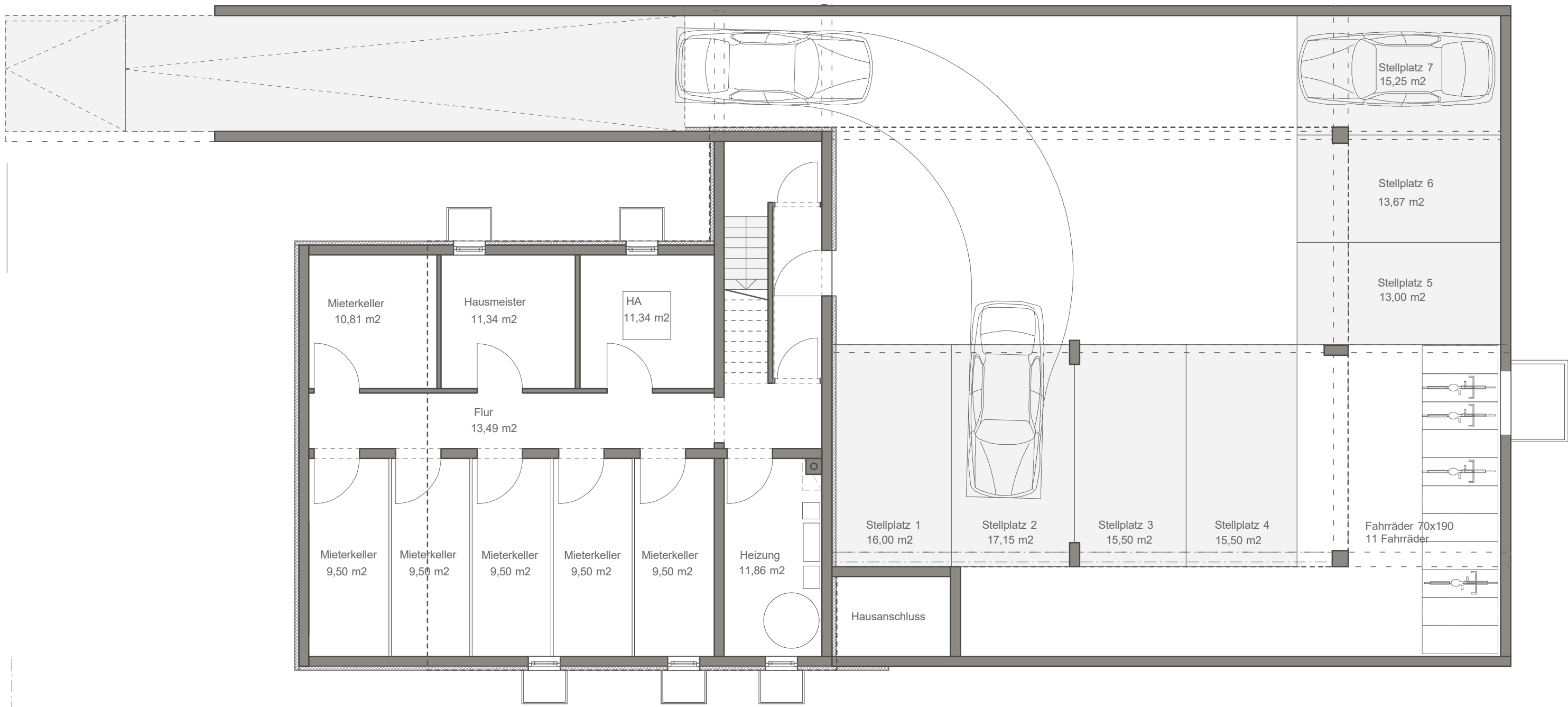
von Heydebreckstrasse 12

OSTEN



# Exposé - Anhänge

1. Grundriss Tiefgarage +Keller



UNTERGESCHOSS