

# Exposé

## Wohnung in München

### Gartenwohnung 114 qm - Neubau Maisonette Einbauküche Lift eWallBox in TG



Objekt-Nr. OM-217384

#### Wohnung

Vermietung: **2.795 € + NK**

Mühlerweg 25  
81243 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	114,16 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	350 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	95 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	8.385 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau Objekt: Ab 01.12.2024 können Sie mitten in Pasings historischem Villenviertel in der Nähe des Stadtparks und der Würm die "Villa Mühlerweg" beziehen. Diese architektonisch ansprechende Immobilie bieten den gelungenen Mix aus Tradition und Modernität auf hohem technischem Niveau. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen exklusiven Garten mit Terrasse im Erdgeschoss. Die Wohnung besticht durch eine bis ins Detail liebevoll gestaltete Ausstattung, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse.

Der Gartenwohnung mit ihrem lichtdurchfluteten, offenen Wohn-Essbereich mit Marken-Einbauküche und den beiden Schlafzimmern im Erdgeschoss wird ergänzt durch die für sich abgeschlossene Maisonette mit Arbeitszimmer/Jugendzimmer und dem eigenen Ensuite-Dusch-Bad sowie Wohnungszugang im Untergeschoss.

Das im Erdgeschoss befindliche, hochwertig ausgestattete Bad verfügt sowohl über eine Wanne als auch über eine mit Glas abgetrennte Dusche. Dort befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss sowie Platz für einen Trockner. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC.

Durch den KfW 55 zertifizierten Neubau sind niedrige Energiekosten gewährleistet!

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Die Wohnung und der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Elektroanschluss (in Fertigstellung) lassen sich bequem und trockenen Fußes mit einem Fahrstuhl aus der Tiefgarage erreichen.

Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur eine sonnige Terrasse gibt, sondern dass der Gartenanteil exklusiv zur persönlichen Nutzung zur Verfügung steht.

## Ausstattung

• Einbauküche mit Markengeräte • Eichenparkett im Fischgrät • Kassetten Türen • Fußbodenheizung • 3-Fach isolierte Fenster in allen Räumen • elektrische Rolläden • Personenlift zur Tiefgarage und den Kellerräumen • Marmorbäder, Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Dusche • Gäste-WC • LAN-Anschluss in den Wohnräumen • Südwestterrasse • Garten zur exklusiven Nutzung • großzügiges Kellerabteil • 2 Fahrradparkplätze • E-Ladebox am Tiefgaragenstellplatz • Paketbox •

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist für Singels, Paare, WGs und Familien geeignet. Aber bitte keine Makler Anfragen.

Hunde/ Katzen sind Verhandlungssache - je nach Größe und Erziehung aber willkommen.

## Lage

München - Pasing Villenkolonie,

Das Objekt befindet sich in beliebter Wohnlage in der Nähe des Stadtparks im Villenviertel in München-Pasing. Einige Bushaltestellen sind unweit der Immobilie zu finden. Sie sind mit dem Bus der Linie 160 und der S-Bahn Linie 4 innerhalb von ca. 40 Minuten am Karlsplatz/Stachus in der Münchener Innenstadt.

In Laufnähe gibt es einige Ärzte, Restaurants, Bäckereien, ein Café und einen Supermarkt. Auch zwei Friseure, eine Reinigung, eine Apotheke und einen Tierarzt erreichen Sie komfortabel zu Fuß.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Terrasse am Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Gartenwohnung EG rechts



traumhaft ruhige Lage



# Exposé - Galerie



abgeschlossener Privatgarten



großzügiger Garten



# Exposé - Galerie



DPD-Box abschließbar



Entree Hauseingang

# Exposé - Galerie



Kasettentüren/Fischgrätparkett



Markeneinbauküche/Muldenlüfter



# Exposé - Galerie



Fußbodenheizung



Passivlüftung

# Exposé - Galerie



Gästetoilette EG



Badezimmer EG Rainshower



Bad EG mit Fenster



# Exposé - Galerie



Maisonetteraum mit Eingang UG



2'tes Duschbad /Souterrain

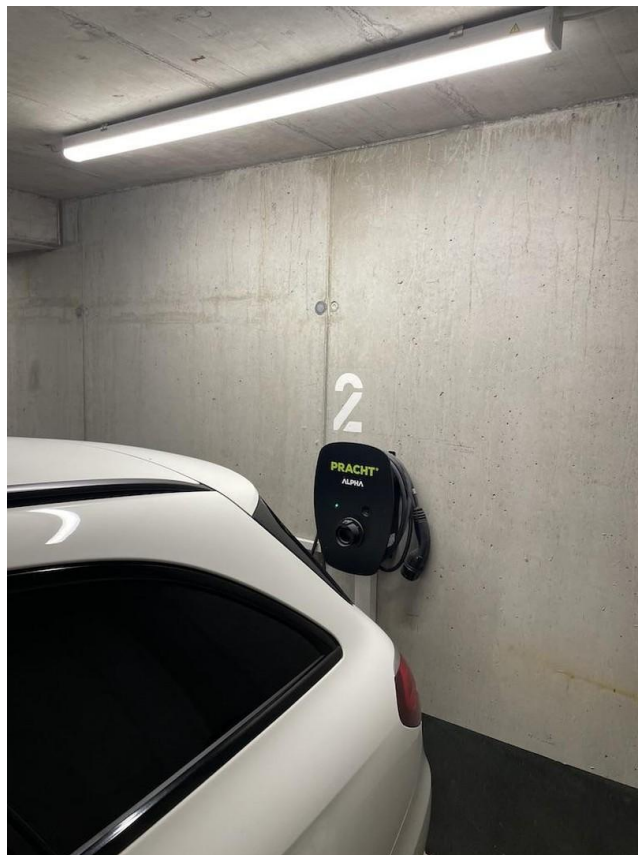


Lift in TG

# Exposé - Galerie



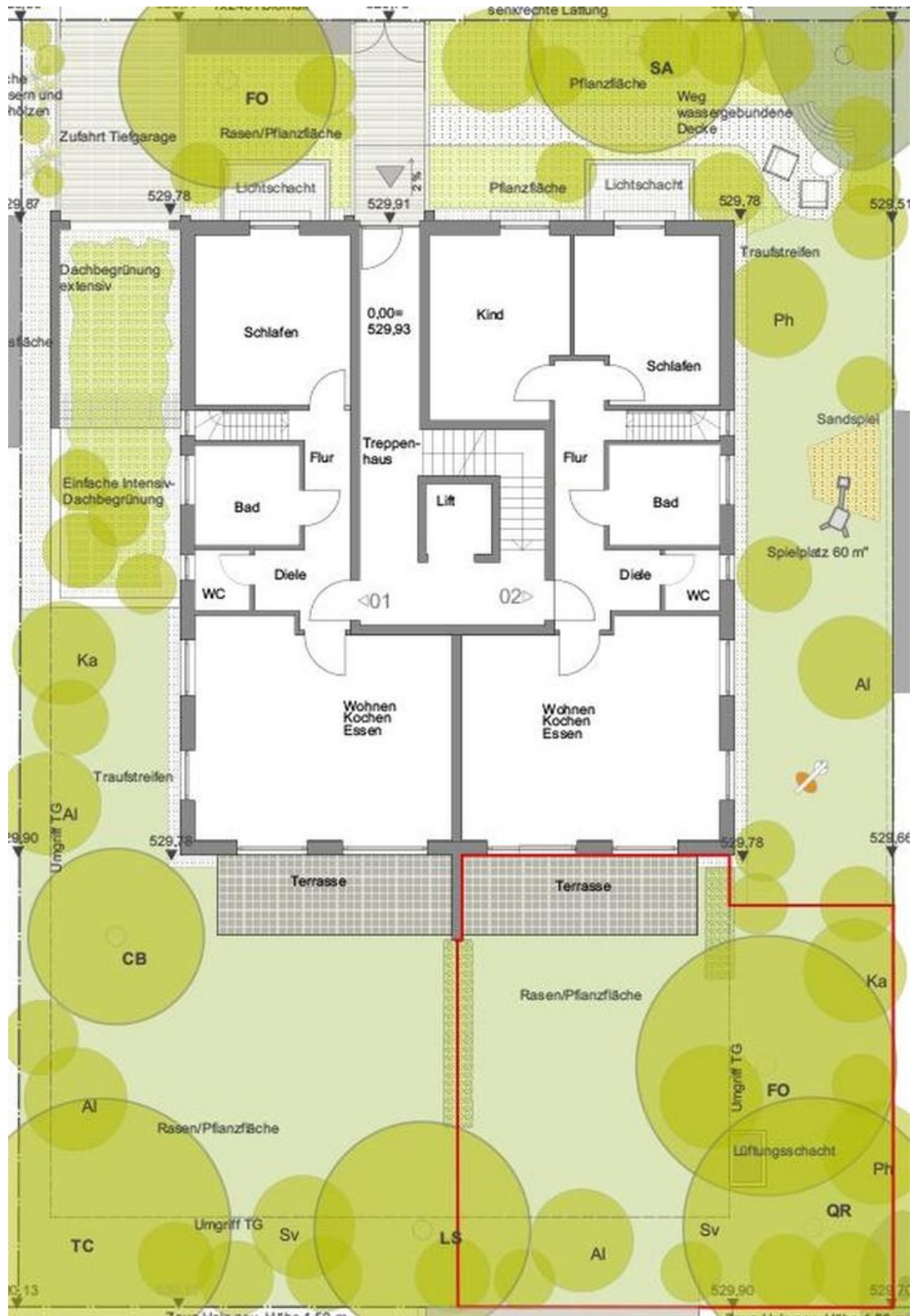
großer Tiefgaragenstellplatz



mit privater eWallbox

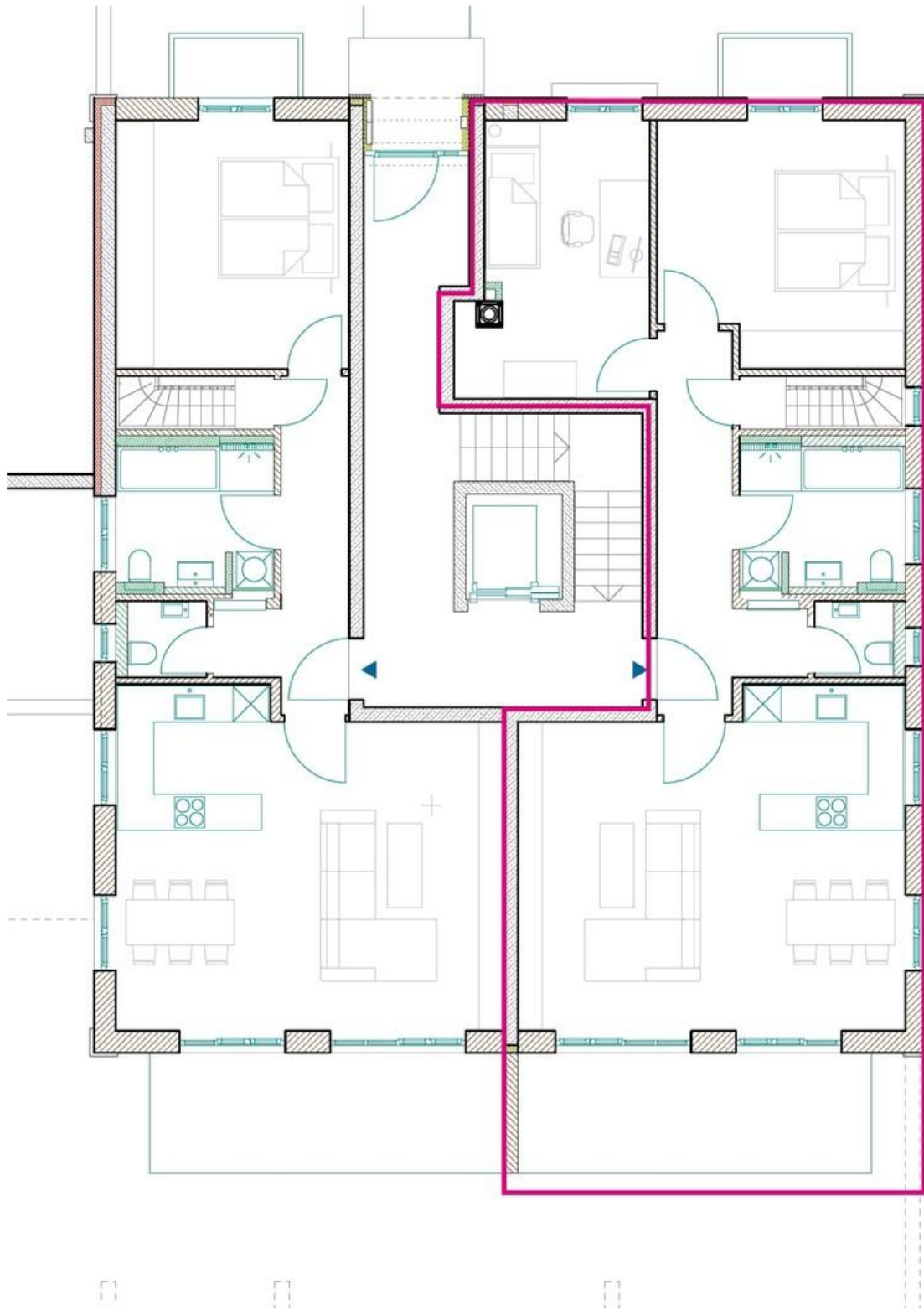


# Exposé - Grundrisse



exklusiver Gartenanteil

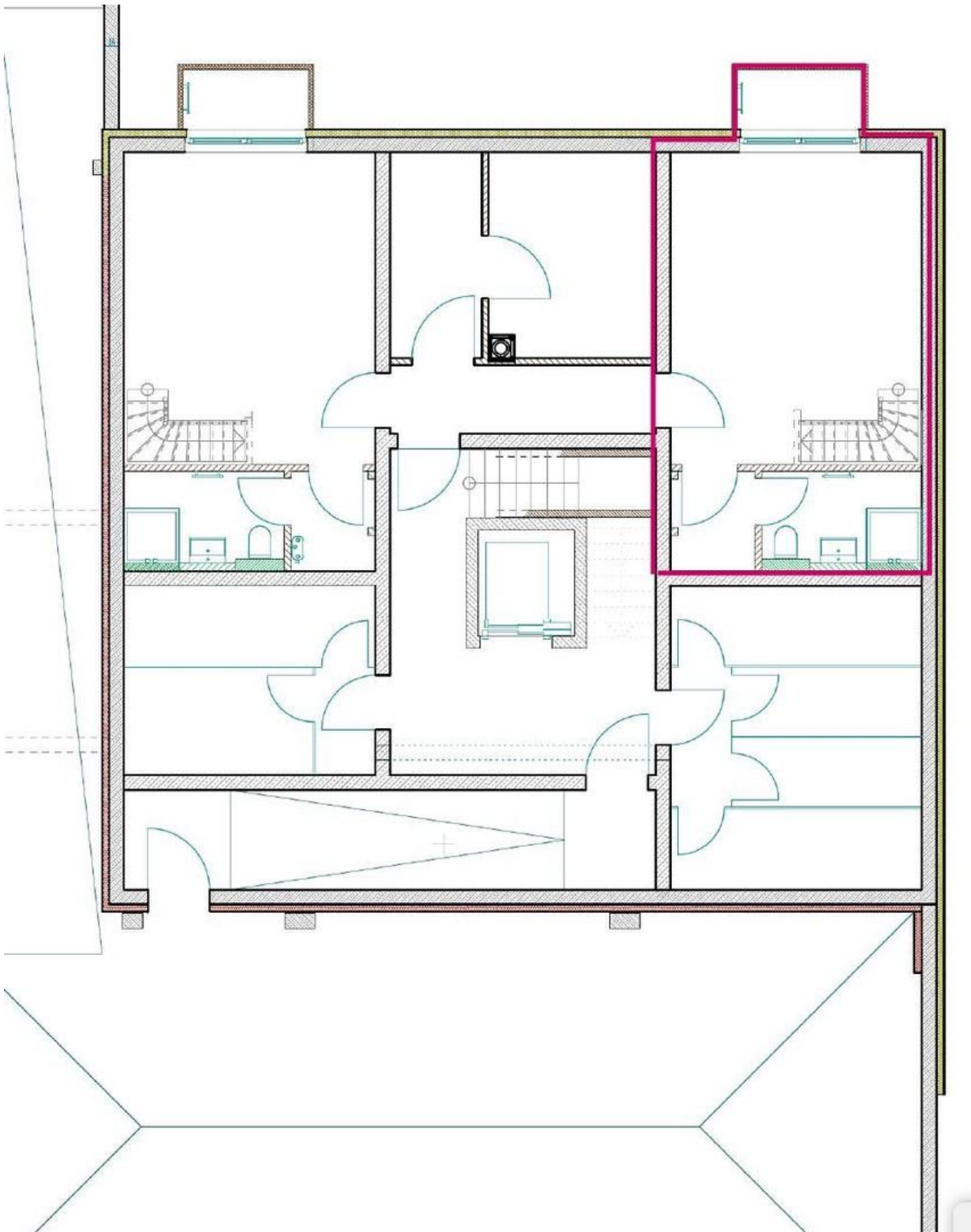
# Exposé - Grundrisse



großzügige Gartenwohnung EG



# Exposé - Grundrisse



verbundene Maisonette & Bad