

# Exposé

## Wohnung in München

### Vollmöblierte Stilvolle 3-Zimmer Wohnung am 12.Stock mit 2x Loggia ab sofort zu Mieten



Objekt-Nr. OM-230398

#### Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

81737 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	10.01.2025
Etagen	12	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	Höher als 5. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Maklerkontakt nicht erwünscht! Anfragen ohne vollständige Kontaktdaten können leider nicht beantwortet werden.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive Wohnung vereint stilvolles Wohnen, Komfort und eine außergewöhnliche Lage. Sie befindet sich im 12. und zugleich obersten Stockwerk eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses in einer familienfreundlichen Umgebung. Mit ihrer Vollmöblierung, der barrierefreien Gestaltung und der lichtdurchfluteten Atmosphäre ist sie die perfekte Wahl für Menschen, die hohe Ansprüche an ihr Zuhause stellen.

Die Highlights auf einen Blick:

- Bezugsfrei ab sofort – Einzug ohne Verzögerung möglich
- Höchste Etage – Ruhe und Privatsphäre garantiert
- Vollmöbliert – Einziehen und wohlfühlen
- Barrierefrei – Zugang bequem über zwei großzügige Fahrstühle
- Familienfreundliche Umgebung – mit Gemeinschaftsgarten zur Erholung
- Spektakulärer Ausblick – genießen Sie eine unvergleichliche Fernsicht

Ihre neue Wohnung im Detail:

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und hochwertige Materialien. Sie bietet genügend Platz für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die besonderen Wert auf Komfort und Stil legen.

Eingangsbereich:

Sie betreten die Wohnung über eine großzügige und helle Diele, die den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Hier finden Sie Großere Schrank mit viel Stauraum und eine Garderobe

Wohnzimmer mit Loggia:

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das direkt auf die großzügige Südwestloggia führt. Diese lädt mit ihrem fantastischen Ausblick zum Entspannen ein – ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem Sundowner am Abend.

Moderne Küche:

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die viel Stauraum bietet. Auch für einen Waschtrockner ist hier Platz. Die zeitlose Gestaltung und die praktische Anordnung machen das Kochen zum Vergnügen.

Schlafzimmer mit Privatsphäre und Nordloggia:

Das Schlafzimmer bietet nicht nur Komfort, sondern auch Privatsphäre. Es verfügt über eine kleine Nordloggia, die einen geschützten Rückzugsort schafft. Hier können Sie in Ruhe entspannen, die frische Luft genießen und den Blick in die Ferne schweifen lassen – ein idealer Ort für Momente der Ruhe und Erholung.

Flexibler Raum:

Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden – Ihren individuellen Bedürfnissen sind keine Grenzen gesetzt.

Modernes Duschbad:

Das Badezimmer wurde mit hochwertigen Materialien modernisiert und bietet eine komfortable Dusche sowie eine angenehme Atmosphäre.

Zusätzlicher Stauraum:

Zur Wohnung gehört ein großzügiger Speicherabteil im 13. Stock – perfekt, um selten benötigte Gegenstände sicher zu lagern.

Parkplatz inklusive:

Ein eigener Außenstellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Wohnraum in bester Lage

Die Wohnung liegt in einem familienfreundlichen Wohngebiet mit viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft. Der große Gemeinschaftsgarten bietet Platz zum Spielen, Entspannen und für gesellige Stunden mit Freunden oder Nachbarn. Dank der hervorragenden Anbindung sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote bequem erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie!

Melden Sie sich jetzt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten beantwortet werden können.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht.

Traumhaft wohnen, luxuriös leben – diese Wohnung wartet auf Sie!

## **Ausstattung**

Für detaillierte Einrichtung Bilder sehen.

Schlafzimmer (mit Nordloggia): Doppelbett (200 x 180 cm) mit neuer Matratze. Zwei Bettisch und ein großer Kleiderschrank.

Wohnraum (mit Südwestenloggia):

Das Wohnzimmer selbst ist bestens ausgestattet: Ein großzügiger, eingebauter Schrank bietet reichlich Stauraum und fügt sich nahtlos in das moderne Design ein. Die hochwertige L-förmige Ledersofalandschaft lädt zu entspannten Abenden ein, während die stilvolle Fernseherkommode mit einem Smart-TV das Entertainment-Center komplettiert. Hier finden Sie alles, was Sie brauchen, um sich sofort zuhause zu fühlen!

Küche: Moderne Küche:

Moderne Küche:

Die Küche dieser Wohnung ist ein wahres Highlight für alle, die Wert auf Design, Funktionalität und Komfort legen. Sie ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die keine Wünsche offenlässt. Modernste Geräte von renommierter Marken wie Bosch und Siemens bieten alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt: eine Spülmaschine, ein Herd, ein Backofen, ein Kühlschrank mit Tiefkühlfach, eine Mikrowelle, eine Tassimo Kaffeemaschine und ein Waschtrockner sind bereits integriert. Wie eine Spülmaschine, ein Herd, ein Backofen, ein Kühlschrank, eine Mikrowelle und ein Waschtrockner sind bereits integriert. Jedes Detail wurde durchdacht, sodass der verfügbare Raum optimal genutzt wird. Die großzügigen Ober- und Unterschränke bieten viel Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Das Kinderzimmer kombiniert Funktionalität und Komfort, ideal für das Wachstum eines Kindes. Der Teppichboden sorgt für Wärme und eine angenehme Akustik, perfekt für Spiel- und Ruhezeiten. Der kompakte Kleiderschrank bietet Ordnung und Platz für Kinderkleidung. Der elektrisch verstellbare Arbeitstisch wächst mit dem Kind und bietet eine ergonomische Fläche für Hausaufgaben oder kreative Tätigkeiten, während der komfortable Bürostuhl für gesunde Haltung sorgt. Der Raum ist in hellen, freundlichen Tönen gehalten und lässt sich mit Wandbildern oder Spielzeugen individuell gestalten. Zwei kleine Kinderbetten runden das Zimmer ab. Es vereint Funktion, Komfort und Stil, ideal für ein wachsendes Kind.

Das Duschbad ist modern und funktional gestaltet, mit eleganten Ober- und Unterschränken, die ausreichend Stauraum für Pflegeprodukte und Handtücher bieten. Ein zusätzlicher Schrank mit integriertem Wäschekorb sorgt für praktische Aufbewahrung und hilft, Ordnung zu halten. Die Ausstattung ist sowohl stilvoll als auch funktional, perfekt für den täglichen Gebrauch.

Der Abstellraum im 13. Stock bietet großzügigen Stauraum mit mehreren Schränken, die viel Platz für die Aufbewahrung von Haushaltsgegenständen, Vorräten oder saisonalen Artikeln bieten. Der Raum ist ideal organisiert, um Ordnung zu schaffen und zusätzlichen Platz für alles zu bieten, was nicht täglich benötigt wird.

Für eine genauere Vorstellung der Details und Ausstattungen empfehlen wir, die Bilder als Referenz zu nutzen. Sie bieten eine visuelle Darstellung der beschriebenen Räume und Möbel und helfen dabei, das gesamte Design und die Funktionalität der Einrichtung besser zu verstehen

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird möbliert übergeben und ist ideal für eine kleine Familie mit Kindern. Sie bietet eine durchdachte Raumaufteilung und ist mit modernen, funktionalen Möbeln ausgestattet, die den Bedürfnissen einer Familie gerecht werden. Vom komfortablen Kinderzimmer bis hin zum praktischen Duschbad und großzügigem Stauraum ist die Wohnung perfekt auf das Leben mit Kindern ausgelegt und schafft eine angenehme, einladende Atmosphäre. Der neue Waschtrockner muss abgelöst werden, bietet jedoch zusätzlichen Komfort und Funktionalität für den Alltag.

## Lage

Perfekte Infrastruktur – Hier braucht man kein Auto!

Die Lage dieser Wohnung bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen – bequem und schnell erreichbar, oft sogar zu Fuß. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Bildungseinrichtungen machen das Leben hier besonders komfortabel.

Öffentlicher Nahverkehr:

Buslinien 195 und 197: Nur ca. 150 Meter entfernt

- S-Bahnhof Neuperlach-Süd: In wenigen Minuten erreichbar (3 Busstationen) oder 10min zu fuss.

- Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:

Lidl/Aldi: Ca. 100 Meter entfernt – perfekt für den täglichen Einkauf

PEP Einkaufszentrum / Neuperlach Zentrum: Nur ca. 1 Kilometer entfernt oder 8 Minuten mit dem Bus

Restaurants und Bäckereien: In unmittelbarer Nähe

Medizinische Versorgung:

Ärzte und Zahnärzte: Innerhalb von 100 Metern erreichbar

Klinikum Neuperlach: Ca. 600 Meter fußläufig

Familienfreundliche Umgebung:

Kindertagesstätten und Schulen: Verschiedene Einrichtungen innerhalb von 700 Metern erreichbar

Hotel Mercure: Ca. 400 Meter – ideal für Gäste

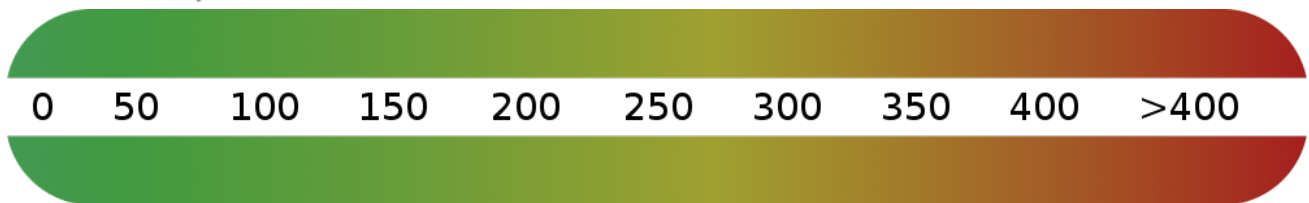
Mit dieser ausgezeichneten Infrastruktur genießen Sie kurze Wege und maximale Flexibilität – sei es für Besorgungen, Freizeitaktivitäten oder den Weg zur Arbeit. Hier lässt sich das Leben ohne Auto unbeschwert gestalten!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	76,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Fernblick Nacht Südloggia\_02

# Exposé - Galerie



Wohngebäude von Außen 01



Flur\_02

# Exposé - Galerie



Virtual Raumaufteilung



von Außen



# Exposé - Galerie



Wohngebäude von Außen 02



Flur\_03

# Exposé - Galerie



Flur\_05



Flur\_06

# Exposé - Galerie



Flur\_07



Wohnzimmer\_01

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_02



Wohnzimmer\_03

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_04



Wohnzimmer\_05

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_06



Dusche\_01

# Exposé - Galerie



Dusche\_02



Schlafzimmer\_01

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_02



Schlafzimmer\_03



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_04



Küche\_01

# Exposé - Galerie



Küche\_02



Küche\_03

# Exposé - Galerie



Küche\_04



Kinderzimmer\_01

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer\_02



Fernblick von Nordloggia\_01

# Exposé - Galerie



Fernblick von Nordloggia\_02



Fernblick von Nordloggia\_03

# Exposé - Galerie



Alpenblick von Südloggia\_01



Fernblick Nacht Südloggia\_06

# Exposé - Galerie



Fernblick Nacht Südloggia\_04



Fernblick Nacht Südloggia\_03

# Exposé - Galerie



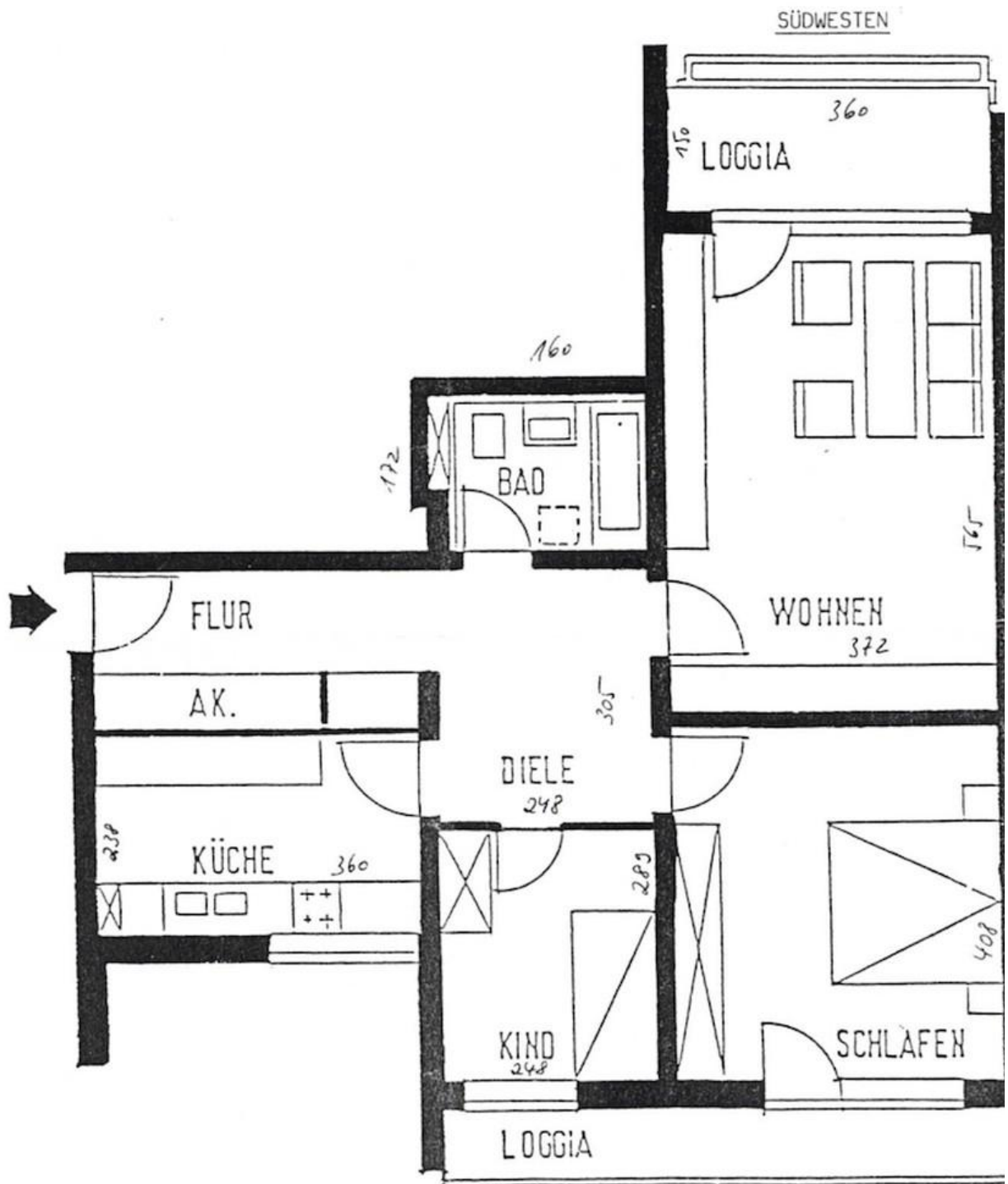
Blick Von Küche Fenster\_01



Blick Von Küche Fenster\_02



# Exposé - Grundrisse



Maße sind Cirka-Angaben

NORDEN

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Virtual Raumaufteilung

Virtual Raumaufteilung 01



Virtual Raumaufteilung 2

Virtual Raumaufteilung 02

# Exposé - Grundrisse



Virtual Raumaufteilung 03