

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Erstbezug Hochwertige 2-Zi.-EG Wohnung mit sonniger West-Terrasse, modernste Heiztechnik - KfW 55



Objekt-Nr. OM-314999

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.715 € + NK**

Ansprechpartner:
H. Nothaft

81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.145 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	76,26 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,85 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine ansprechende lichtdurchflutete 2 Zimmer Wohnung mit modernster Heiztechnik im Erdgeschoss. Das helle Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu einer großzügigen Westterrasse laden zum Verweilen ein. Der angrenzende Garten lässt das Herz von Hobbygärtnern höher schlagen.

Das moderne Bad ist über die Standardausstattung hinaus mit einer Regenbrause sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten steht Ihnen umgehend nach Einzug zur Nutzung zur Verfügung.

Ein individueller Kellerraum, ein Wasch- sowie ein Fahrradkeller runden das Angebot ab.

Ausstattung

KfW 55 Objekt

Lüftungsanlage

EBK mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten

Fußbodenheizung

Handtuchheizkörper

Regendusche

Westterrasse

Gartenanteil zur eigenständigen Bewirtschaftung (optional)

separater Waschkeller

großzügiger Kellerraum

Fahrradabstellplatz indoor & outdoor

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Zu einem Besichtigungstermin bitten wir die üblichen Unterlagen mitzubringen:

- Selbstauskunft
- Schufa
- Einkommensnachweise
- Identitätsnachweis

Lage

Aubing liegt im Westen von München und ist ein harmonisches Viertel, welches Platz für Wachstum und Entwicklung bietet. Im Jahr 2023 war Aubing der Stadtteil mit den höchsten Zuzugsraten in ganz München. In Aubing gibt es tolle Firmen und Geschäfte sowie vielfältige aktive Vereine für die Freizeitgestaltung.

Die Wohnung liegt zentral zwischen den beiden S-Bahn Haltestellen Langwied bzw. Leinfelsstraße, welche über einen kurzen Fußweg erreichbar sind. Diverse

Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten runden das Angebot ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

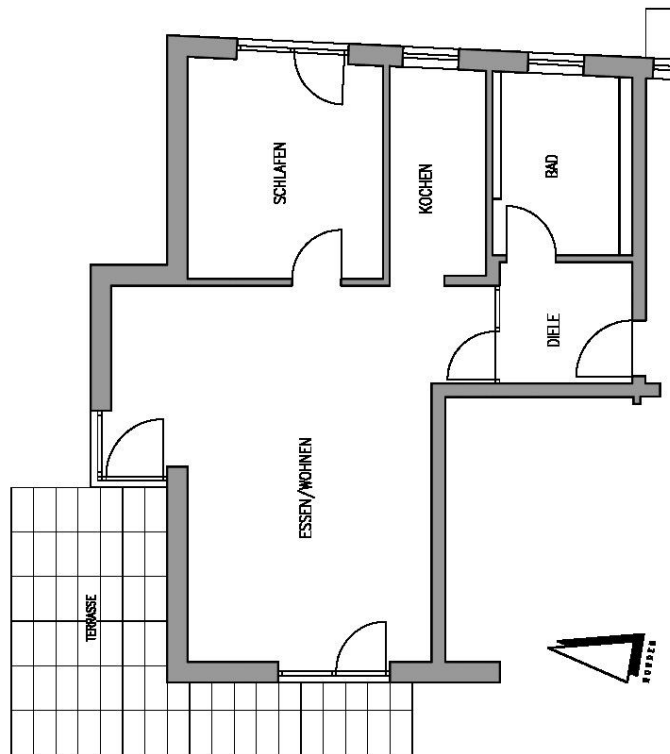


Bad



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 2 – ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

Wohnung 2 – Terrasse & Garten

