

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

ERSTBEZUG Hochwertige 2-Zi.-EG Wohnung mit sonniger West-Terrasse, Wärmepumpe - 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	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	76,26 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,85 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es wird eine attraktive, lichtdurchflutete Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss mit modernster Heiztechnik angeboten. Das helle Wohn-/Esszimmer mit offener Küche bietet direkten Zugang zu einer großzügigen Terrasse, die Sie zum Verweilen einlädt. Der angrenzende Garten begeistert nicht nur Hobbygärtner und Naturliebhaber.

Das moderne Badezimmer ist über die Standardausstattung hinaus mit einer Regenbrause sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Eine helle Einbauküche mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten steht Ihnen direkt nach Einzug zur Verfügung.

Zusätzlich gehört ein großzügiger Kellerraum, ein Waschraum sowie ein Fahrradkeller zum Angebot.

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. 2023 wurden im Stadtteil Aubing die höchsten Zuzugsraten in ganz München verzeichnet.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohngegend dennoch 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



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie

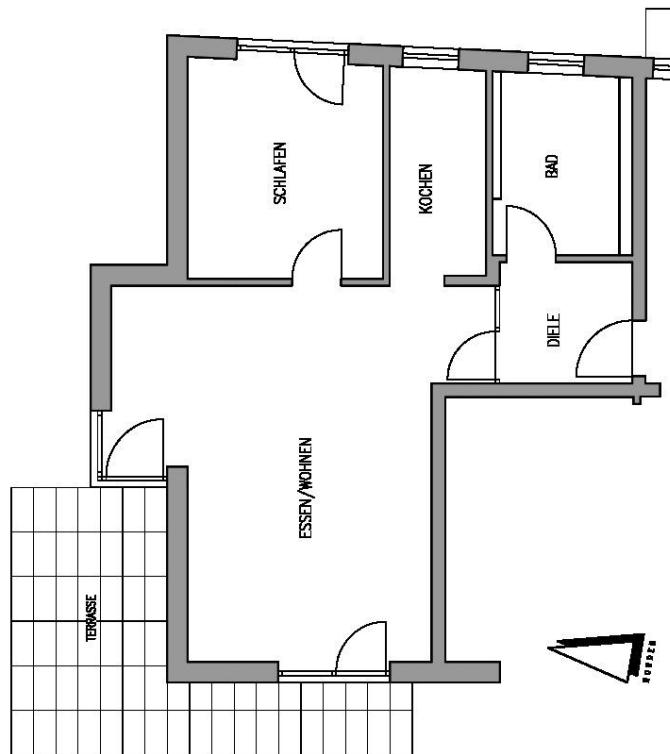


Diele



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 2 – ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

Wohnung 2 – Terrasse & Garten

