

Exposé

Wohnung in München

ERSTBEZUG Hochwertige 2-Zi.Etagen Wohnung, große Süd-Dachterrasse, Effizienzklasse A+, KfW 55**



Objekt-Nr. OM-316858

Wohnung

Vermietung: **1.745 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Nothaft

Kastelburgstr.
81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.235 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	74,88 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,86 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Zweizimmerwohnung zusätzlich einer kleiner Abstellkammer befindet sich in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend, die ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung bietet. Sie ist vollständig mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet und befindet sich im ersten Obergeschoss. Eine moderne elektrische Jalousien Schaltung sorgt für großzügigen Wohnkomfort und Sonnenschutz. Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse mit Ausrichtung nach Süden. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten versehen und bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Im Badezimmer finden Sie neben der Standardausstattung auch eine Regenbrause sowie einem zusätzlichen Handtuchheizkörper.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum, ein Waschraum sowie ein Fahrradkeller.

Ausstattung

KfW 55 Objekt

Lüftungsanlage

EBK mit hochwertigen Siemens Einbaugeräten

Fußbodenheizung

Handtuchheizkörper & Regendusche

Abstellkammer

Garderobennische

elektrische Rollos

große Dachterrasse mit Blick ins Grüne

separater Waschkeller

großzügiger Kellerraum

Fahrradabstellplatz indoor & outdoor

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Zu einem Besichtigungstermin bitten wir die üblichen Unterlagen mitzubringen:

- Selbstauskunft
- Schufa
- Einkommensnachweise
- Identitätsnachweis

Lage

Der Stadtteil Aubing liegt im Westen von München.

Das harmonische Viertel bietet viel Platz für Wachstum und Entwicklung. Im Jahr 2023 wurden im Stadtteil Aubing die höchsten Zuzugsraten verzeichnet.

Die Wohnung liegt zentral zwischen den beiden S-Bahn Haltestellen Langwied bzw. Leinfelsstraße, welche über einen kurzen Fußweg erreichbar sind. Auch die A99 bzw. A8 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

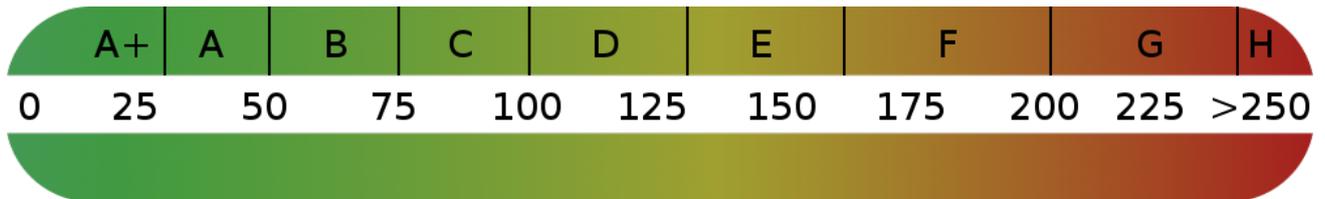
Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten stehen für den täglichen Bedarf zur Verfügung..

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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Herd



Terrasse

Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 3 - OBERGESCHOSS