

Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug 2-Zi.-Wohnung, große Süd-Dachterrasse,
Effizienzklasse A+, KfW 55, provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-316858**

Wohnung

Vermietung: **1.745 € + NK**

Ansprechpartner:
H. Nothaft

Kastelburgstr.
81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	5.235 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	74,88 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	10,86 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine ansprechende lichtdurchflutete 2 Zimmer Wohnung mit modernster Heiztechnik im 1. OG wartet auf Sie!

Das helle Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse mit Ost- / Süd- und Westausrichtung laden zum Verweilen ein.

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

Hochwertige Siemens Einbaugeräte stehen Ihnen in der hellen modernen Einbauküche 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

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. Erst im Jahr 2023 konnten in Aubing die höchsten Zuzugsraten in ganz München verzeichnet werden, nicht zuletzt bezüglich des umfangreichen

allgemeinen Angebotes. So sind hier viele Geschäfte, aktive Vereine sowie tolle Arbeitgeber und Firmen zu finden

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



Bad

Exposé - Galerie



Küche



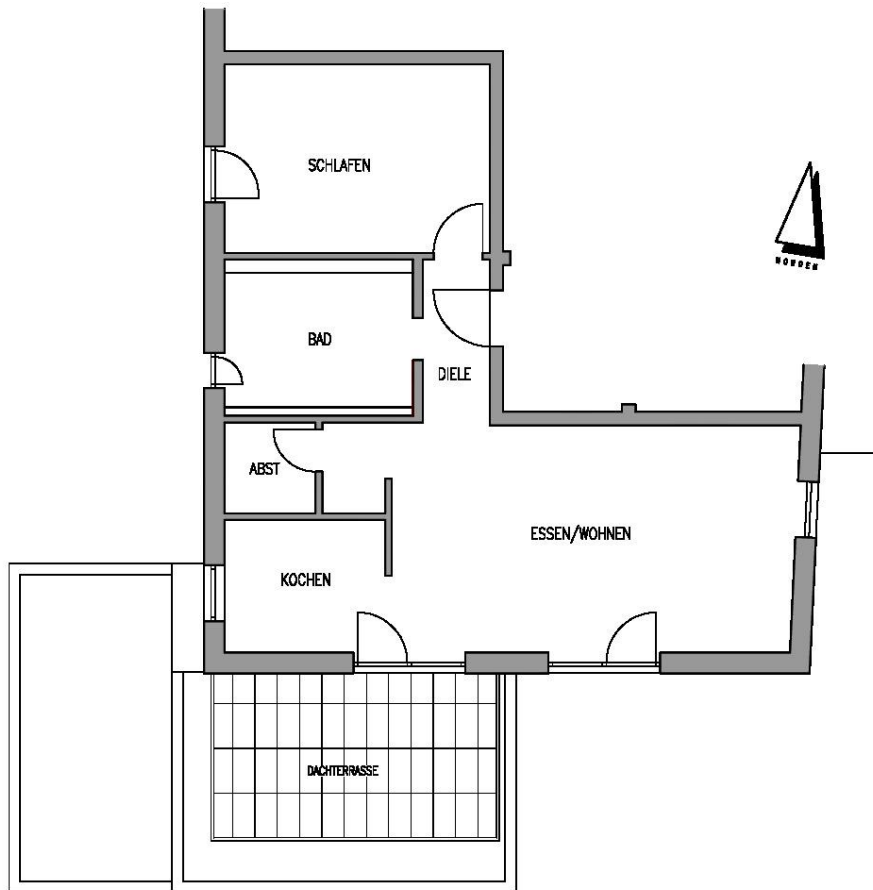
Terrasse

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



WOHNUNG 3 - OBERGESCHOSS