

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

**#Südliche Ausrichtung!# Oase der Ruhe- Ein Stück urbanes Wohnen mitten in der Stadt.**



Objekt-Nr. OM-318290

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Mobil: 01525 9345762

80797 München  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |              |                       |
|---------------|----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr       | 1903                 | Übernahme    | sofort                |
| Etagen        | 3                    | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                     |
| Wohnfläche    | 80,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 2                     |
| Energieträger | Strom                | Etage        | 3. OG                 |
| Nebenkosten   | 160 €                | Heizung      | Sonstiges             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand. Mit ein paar handwerklichen Kniffen verwandeln Sie diesen Rohdiamanten in eine Oase der Ruhe.

Sie betreten Ihr neues Zuhause über die großzügige Diele, die Sie direkt in das Herz der Wohnung führt.

Die beiden Zimmer sind mit einem Durchgang verbunden – ein luxuriöses Raumkonzept, das an eine Hotelsuite erinnert. Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach einem langen Tag nach Hause und lassen sich auf Ihrem gemütlichen Sofa fallen, während der Blick durch die großen Fenster schweift. Die hohen Decken verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre und lassen sie noch größer wirken.

Ein besonderer Blickfang Ihrer neuen Wohnung ist zweifellos das großzügige Badezimmer. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag entspannen und neue Energie tanken. Stellen Sie sich vor, Sie genießen ein wohltuendes Schaumbad, während Kerzenlicht für eine romantische Atmosphäre sorgt. Das separate-WC rundet das Badezimmerensemble perfekt ab und bietet Ihren Besuchern höchsten Komfort.

Eines der Highlights dieser Wohnung ist die Gemeinschaftsterrasse. Hier können Sie an warmen Sommerabenden mit Ihren Freunden grillen, ein gutes Buch lesen oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Stellen Sie sich vor, Sie beobachten den Sonnenuntergang über den Dächern der Stadt, während Sie ein Glas Wein genießen. Die Terrasse ist der perfekte Ort, um neue Kontakte zu knüpfen und die Nachbarschaft kennenzulernen.

Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und laden zum Wohlfühlen ein. Die großen Fenster lassen viel natürliches Licht in die Wohnung und sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände – es ist Ihr neues Zuhause, in dem Sie Ihre Träume verwirklichen können.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern!

Die Einbauküche muss nach Absprache abgelöst werden.

## Ausstattung

\*Ausrichtung: Alle Zimmer sind nach Süden ausgerichtet.

\*Zustand: renovierungsbedürftig; Verwandeln Sie dieses Juwel in eine Wohlfühloase!

\*Heizung: Nachtspeicheröfen

\*Warmwasser: Boiler

\*Böden: Fliesen, Teppich, Laminat, Vinyl / PVC

\* Charaktervoller Altbau: Genießen Sie den Charme der hohen Decken und der großzügigen Räume.

\* Gemeinschaftsterrasse: Der perfekte Ort für Ihre handwerklichen Projekte und zum Entspannen.

\* Zentrale Lage: Genießen Sie die Vorzüge der Innenstadt und haben Sie alle wichtigen Geschäfte und Restaurants in unmittelbarer Nähe.

\*Repräsentativ und stilvoll: Perfekt für den Empfang von Gästen und Geschäftspartnern.

\*Ruhige Oase: Entspannen Sie nach einem anstrengenden Tag in Ihrer privaten Wohlfühloase.

\*Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung: Der ideale Ort für gesellige Abende

\*Großzügiges Badezimmer: wandhochgefliest

\*Separates-WC

\*lichtdurchflutete Räume: Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Impressum:

Robert Hummel Immobilien

Tal 44, 80331 München

089 / 35 00 38 19

Kontakt@rh-immobilien.org

Das vollständige Impressum finden Sie unter:

<https://www.rh-immobilien.org/kontakt/>

Zuständige Aufsichtsbehörde:

IHK für München und Oberbayern, München

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem im Hinterhof gelegenen Mehrfamilienhaus in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Maxvorstadt-Schwabing. Die Lage ist ideal für alle, die die Nähe zur Innenstadt und die Vorteile einer ruhigen Wohngegend schätzen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von zirka 80 Quadratmetern.

Die Wohnung ist hell und freundlich gestaltet und bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine separate Küche.

Die Lage der Wohnung bietet viele Vorteile für einen neuen Mieter. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, so dass man schnell und bequem in die Innenstadt gelangen kann. In der Nähe gibt es auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Ihr neues zu Hause befindet sich in einem ruhigen und grünen Viertel, in dem man sich schnell zu Hause fühlen kann. Die Bewohner des Hauses sind freundlich und hilfsbereit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Platz für Schränke. Diele



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Innenhof zur Mitbenutzung



Neuwertiger Wasserboiler

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsterrasse 1



Badezimmer 1



EBK mit Siemensgeräten -Ablöse

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsterrasse

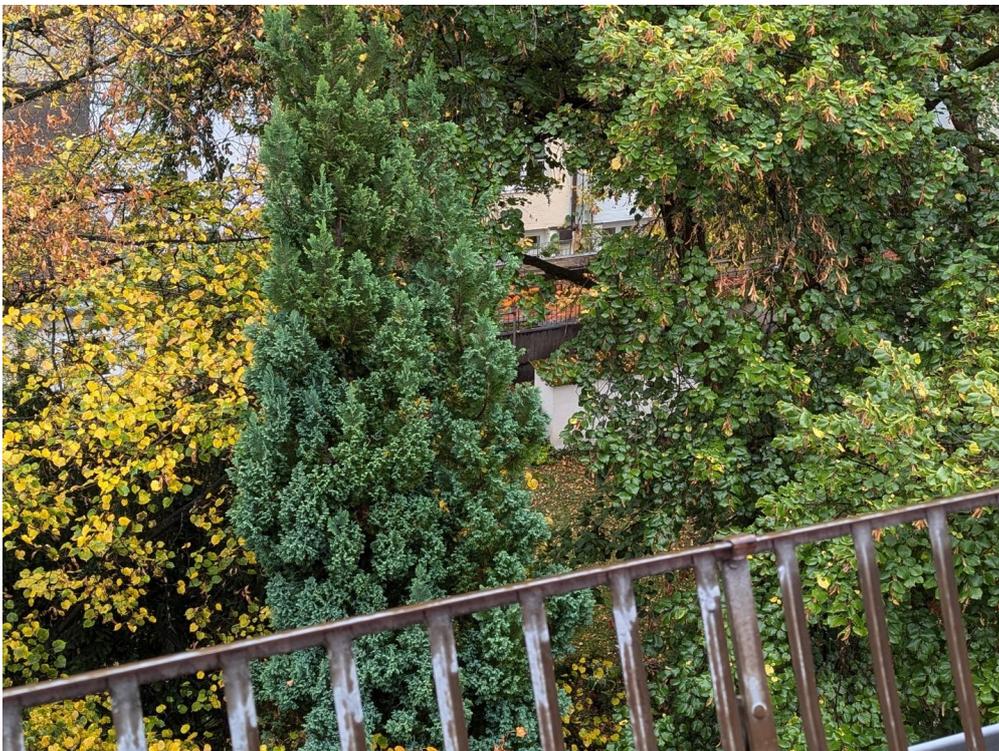


Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus dem Fenster

# Exposé - Galerie



Gäste- WC



Innenhof zur Mitbenutzung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Blick in den Hinterhof

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer

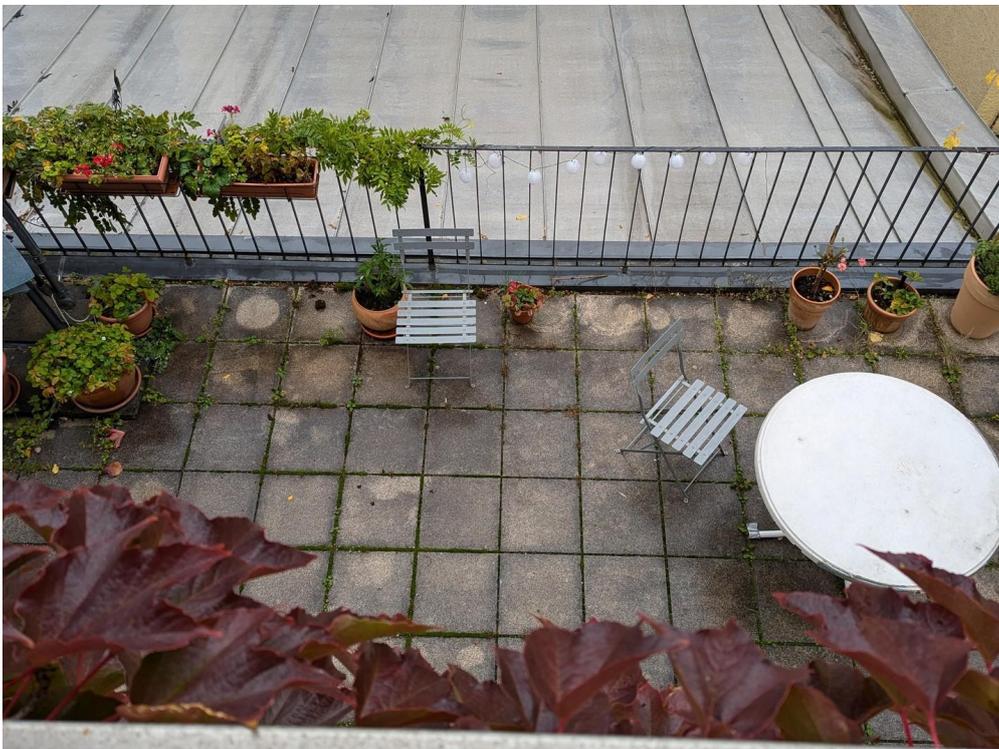


Blick in den Innenhof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gemeinschaftsterrasse 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Blick in den ruhigen Innenhof



FI- Schalter verbaut.

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsterrasse



Geräumiges Kellerabteil



Gemeinschaftsterrasse 1