

Exposé

Wohnung in München

Top Lage! Helle 2-Zi.-Wohnung mit gehobener Innenausstattung in München Sendling



Objekt-Nr. **OM-321791**

Wohnung

Vermietung: **1.450 € + NK**

Ansprechpartner:
Christian Langhirt

Brudermühlstr. 11a
81371 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, helle und schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in hervorragender Lage befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Sendling, nur wenige Minuten von den Isarauen/Flaucher entfernt und in unmittelbarer Nähe zur U3. Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch mit dem Lift erreichbar. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnung wurde 2024 komplett modernisiert (neuer Parkettboden, neue Küche, neue Badarmaturen, etc.). Der großzügige Flur erschließt alle Räume separat voneinander und bietet praktische Stellmöglichkeiten für Schränke und eine Garderobe. Die neue, hochwertige Einbauküche beinhaltet neben einem Kühlschrank, einem Backofen, einem Induktionskochfeld und einer Spülmaschine ebenfalls eine Waschmaschine. Im Schlafzimmer sticht der elegante Erker mit zwei hellen Fenstern hervor, der sich mit etwas Kreativität wunderbar als Home-Office-Arbeitsplatz einrichten lässt. Im Schlafzimmer ist zudem ausreichend Platz für Kleiderschrank und Bett. Das großzügige Wohnzimmer bietet Zugang zum Südbalkon, der zum schön angelegten und ruhigen Innenhof hin ausgerichtet ist.

Die Wohnung ist Teil einer in 1993 errichteten Wohnanlage. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine großzügige und gepflegte Tiefgarage. Diese ist direkt mit dem Keller des Hauses verbunden, so dass Sie bei jedem Wetter komfortabel und trockenen Fußes nach Hause kommen können.

Ausstattung

- Großzügiges, helles Wohnzimmer mit Balkon (Südseite, ca. 4.8qm) zum ruhigen Innenhof
- Neuer Eichenparkett in Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer
- Neue, hochwertige Küche mit Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank
- In die Küche wurde eine Waschmaschine integriert
- Badezimmer mit Badewanne und neuen Armaturen
- Solide Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Isolierverglasung
- 3. OG mit Lift / Aufzug
- Lagerraum im Keller (ca. 3 qm)
- Tiefgaragenstellplatz / Einzelstellplatz
- Ideale Lage mit hohem Freizeitwert

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist neu modernisiert (Nov 2024) und steht ab sofort zur Verfügung.

Lage

Diese stilvolle und helle Wohnung besticht durch ihre enorm gute Lage. Sie eignet sich für alle, die gerne in Citynähe aber auch in grüner Lage mit guter Infrastruktur wohnen. Die schönen Isarauen und der Flaucher mit seinem weitläufigen Erholungsgebiet am Ufer der Isar sowie die vielen Bademöglichkeiten machen Sendling/Thalkirchen zu einem Stadtteil mit hohem Erholungs- und Freizeitwert. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Die U-Bahnstation „Brudermühlstraße“ (U3) befindet sich fußläufig nur ca. 250 m entfernt. Mit der U3 gelangen Sie bequem in die Münchner Innenstadt. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie eine Vielfalt von Restaurants und Cafés in direkter Umgebung. Durch die Nähe zum Mittleren

Ring sind die City und die Autobahnen rund um München in Kürze zu erreichen. Das 5-Seen-Land im südwestlich gelegenen Münchner Umland ist z.B. mit dem Pkw hervorragend über die Autobahn A95 in nur ca. 30 Minuten erreichbar.

- Bushaltestelle: ca. 75 m
- U-Bahn (U3): ca. 250 m
- S-Bahn (S7): ca. 1,5 km
- Supermärkte: ca. 350 m
- Kulturzentrum „Gasteig HP8“: ca. 140 m
- Arzt: ca. 100 m
- Restaurant: ca. 250 m
- Flauchersteg: ca. 800 m
- Tierpark Hellabrunn: ca. 1,7 km
- Stadtzentrum München: ca. 4,2 km
- Flughafen: ca. 38,6 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	100,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Erker



Schlafzimmer mit Erker

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur zum Schlafzimmer



Flur von der Haustür

Exposé - Galerie



Flur



Flur zur Haustür

Exposé - Galerie



Küche mit Induktionsherd



Küche

Exposé - Galerie



Wasch- und Spülmaschine



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Hausansicht Vorderseite



Hausansicht Rückseite

Exposé - Galerie



Balkon zum Innenhof



Ausblick in den Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss