

# Exposé

## Wohnung in München

### Hochwertige, möblierte Gartenwohnung



Objekt-Nr. OM-322950

#### Wohnung

Vermietung: **2.200 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Tina Haupt

Uhdestraße 14d  
81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019	Heizung	Zentralheizung
Etagen	2	Mietdauer min.	6
Zimmer	1,00	Mietdauer max.	36
Wohnfläche	41,90 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.12.2024
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Pauschalmiete	2.200 € pro Monat	Raucher	Nein
Zustand	Neuwertig	Geschlecht	Keine Einschr.
Etage	Erdgeschoss	Max. Personen	3
Garagen	1	Haustiere	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive und voll möblierte 1-Zimmer Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines äußerst gepflegten und neuwertigen Mehrfamilienhauses, das mit seiner modernen Fassade und ansprechenden Architektur besticht. Die Wohnung ist ideal für Einzelpersonen oder Paare, die ein komfortables und stilvolles Zuhause schätzen.

Der Eingangsbereich der Wohnung ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Hier empfängt Sie ein offenes Raumkonzept, das Wohn-, Schlaf- und Essbereich intelligent miteinander verbindet. Trotz der kompakten Größe der Wohnung sorgt die durchdachte Anordnung der Möbel für ein Gefühl von Weite und Gemütlichkeit.

Die Inneneinrichtung ist modern und komplett ausgestattet, wobei auf hochwertige Möbelstücke und eine geschmackvolle Dekoration Wert gelegt wurde. Der Wohnbereich umfasst eine bequeme Sitzgelegenheit sowie einen Flachbildfernseher, während der Essbereich mit einem eleganten Tisch und Stühlen zum Verweilen einlädt.

Der Schlafbereich ist durch einen Paravent optisch vom restlichen Raum abgetrennt, was Privatsphäre gewährleistet. Ein komfortables Bett sowie ausreichend Stauraum für Kleidung sind vorhanden.

Das innenliegende Bad ist ein funktionales Juwel der Wohnung. Es verfügt über eine bodentiefe Dusche, moderne Sanitärobjekte und einen Waschmaschinenanschluss - alles in zeitgemäßem Design gehalten.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der direkte Zugang zum eigenen Gartenanteil. Dieser sonnenverwöhnte Außenbereich ist uneinsehbar angelegt und bietet Ihnen eine private Oase im Freien - perfekt für entspannte Stunden oder kleine Zusammenkünfte mit Freunden.

Zusätzlichen Komfort bieten das zur Wohnung gehörende Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bereitstellt, sowie ein eigener Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Diese 1-Zimmer Gartenwohnung stellt somit eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, vollständiger Möblierung und dem Luxus eines privaten Gartens dar - ein attraktives Gesamtpaket für anspruchsvolle Singles oder Paare auf der Suche nach einem sofort bezugsfertigen Domizil.

## Ausstattung

Neuwertige und gepflegte Wohnanlage

Massivbauweise in Ziegel

3-fach Isolierverglasung

Solaranlage zur Unterstützung

Brauchwassererwärmung

Hochmoderner Lift vom Keller bis zum Dachgeschoss

Barrierefreier Zugang

Vollmöblierte Wohnung

GIRA Wohnungsstation Video AP Plus

Bodentiefe Fensterelemente

Elektrische Rollläden mit programmierbarer Zeitschaltuhr

hochwertiger Eiche-Parkettboden mit Fußbodenheizung

Einbauküche mit elektrischen Einbaugeräten

Innenliegendes Badezimmer mit Dusche

Waschmaschinen-Anschluss im Badezimmer  
Zusätzlicher WM-Anschluss im Waschraum  
Großzügiger und sonnenverwöhnter Eckgarten  
Elektrische Kassetten-Markise mit Fernbedienung  
Holz-Gartenmöbel im zeitgemäßen Design  
Rasenroboter  
Heckenpflanzen mit Bewässerungssystem  
Abschließbares Kellerabteil mit Licht und Strom  
TG-Einzelstellplatz

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

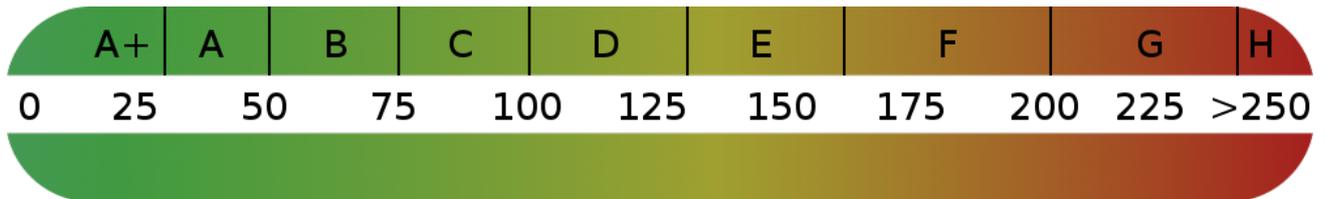
Solln ist der südlichste Stadtteil Münchens und zählt mit zu den schönsten Wohngegenden Münchens. Hier vereinen sich Natur und die Nähe zur Stadt auf einmalige Weise. Die außergewöhnliche geographische Lage bietet unzählige Erholungsmöglichkeiten: Grünflächen und die Isar mit ihren idyllischen Isarauen liegen direkt vor der Haustür, die Berge und die umliegenden Seen wie Starnberger- oder Ammersee sind schnell erreicht. Einer der schönsten Jazz-Biergärten Münchens, die Waldwirtschaft, ist mit dem Fahrrad wenigen Minuten erreichbar. Der historische Kern von Solln, dörflich geprägt, beschaulich und charmant, verfügt über alles, was man für das tägliche Leben benötigt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnen / Kochen

# Exposé - Galerie



Kochen



Wohnen / Schlafen

# Exposé - Galerie



Kochen / Essen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen

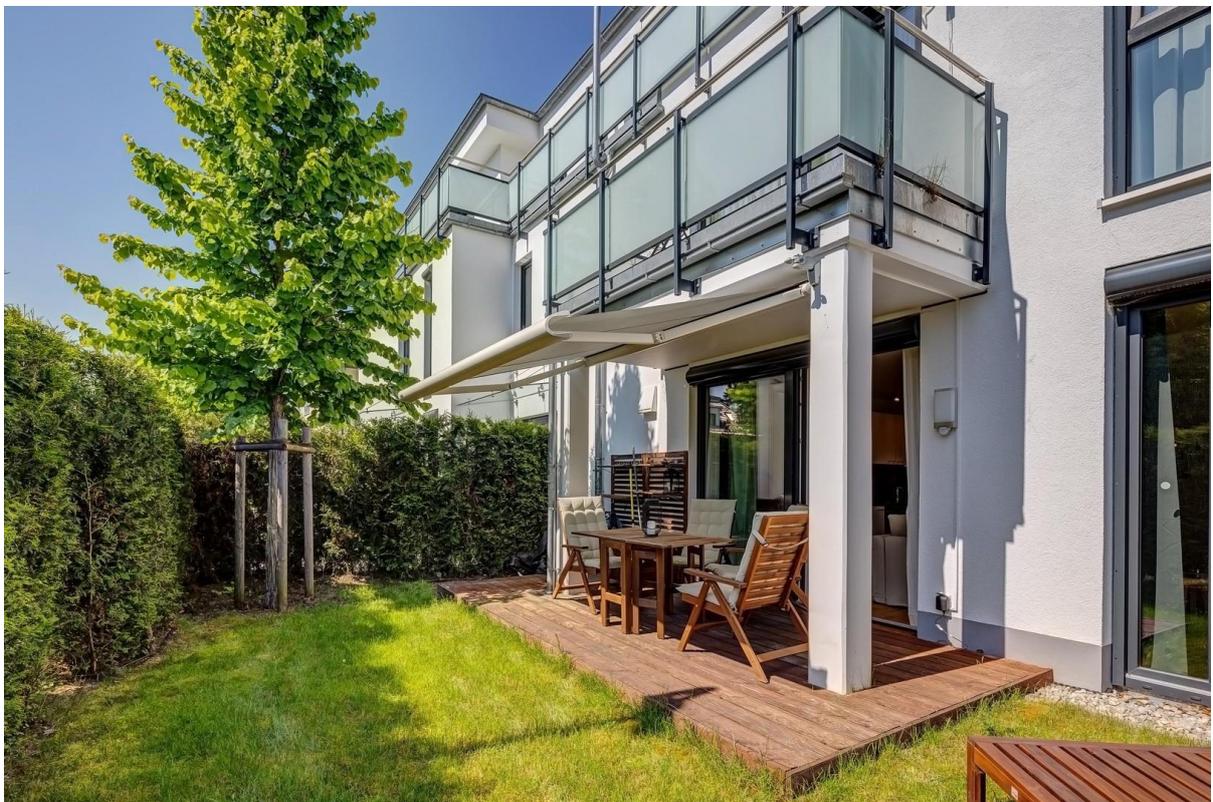


Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse / Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse / Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Waschraum

# Exposé - Galerie



Keller



Tiefgarage