

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München Helle 2-Zimmer Wohnung in Moosach



Objekt-Nr. **OM-322953**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + NK**

80992 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,34 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer und ein innen liegendes Bad mit Dusche. Die Küche ist ebenfalls vorhanden und hochwertig mit einer Einbauküche ausgestattet. Die helle und sonnige Wohnung befindet sich im 3.OG, sie ist bequem über den Aufzug im Gebäude erreichbar. Nach der Eingangstür begrüßt Sie der Flur mit extra Nische mit Garderobenschrank. Das Schlafzimmer sowie der Wohn- und Essbereich haben Zugang zum großen Balkon. Der Balkon bietet einen schönen Ausblick ins Grüne. Die Wohnung ist teilmöbliert und bietet somit bereits eine Grundausstattung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und auch Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine sehr schöne und gepflegte Immobilie, die sich ideal für Singles oder Paare eignet.

## Ausstattung

Bio Ahorn Parkettboden. In der Küche PVC-Boden. Fliesenboden im Bad und Flur. Einbauküche mit Siemens Elektrogeräte (Spülmaschine, Kühlschrank, Herd und Backofen). Das Bad ist in 2024 renoviert (mit Duschkabine, Waschbecken, WC, Spiegelschrank und eine Miele Waschmaschine ausgestattet).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die ruhig gelegene Wohnanlage nahe dem Moosacher „St.-Martins-Platz“ befindet sich inmitten einer schönen Grünfläche. Der Garten kann mitbenutzt werden. Die Wohnung liegt ruhig in einer Seitenstraße. Die U-Bahn-Station ' St.-Martins-Platz ' - Linie U3 - ist nur 3 Gehminuten entfernt. Die Tram 20 – Dachauerstraße Haltestelle „Hugo-Troendle-Str“ ist 5 Gehminuten entfernt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Bank, Ärzte, usw., und diverse Lokale finden Sie auf der nahe gelegenen Pelkovenstraße und auf der Dachauerstraße.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



WZ

# Exposé - Galerie



SZ



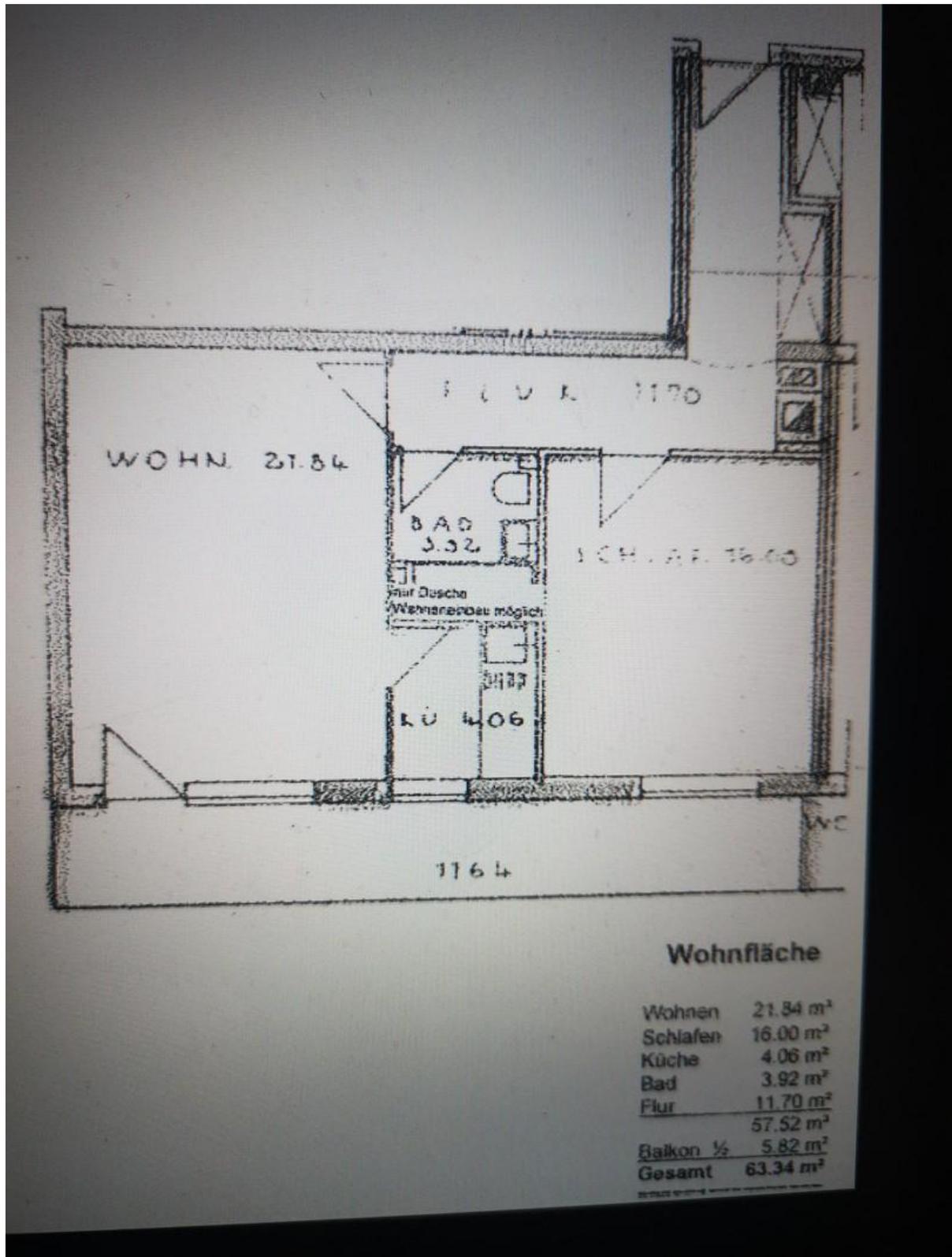
Küche

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss