

Exposé

Loft, Studio, Atelier in München

Schwabinger-Tor 1. Zi Apartment 38m2 in moderner, schöner Lage



Objekt-Nr. **OM-324564**

Loft, Studio, Atelier

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Moritz Pfäller

Leopoldstr. 204
80804 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	38,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	400 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses lichtdurchflutete, stilvoll gestaltete 1-Zimmer-Apartment bietet modernen Wohnkomfort in einer der attraktivsten Lagen Münchens – dem Schwabing-Tor. Mit durchdachter Ausstattung, hochwertigen Materialien und einem cleveren Raumkonzept ist diese Wohnung perfekt für Singles, Berufstätige oder Studenten, die urbanes Leben mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Ausstattung:

Heller Wohn- und Schlafbereich: Großzügige Fensterfronten sorgen für eine freundliche, offene Atmosphäre.

Balkon: Genießen Sie Ihre Freizeit an der frischen Luft – ideal für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Abende.

Voll ausgestattete Einbauküche: Hochwertige Küche inklusive Herd, Spülmaschine und viel Stauraum.

Modernes Badezimmer: Großes Bad mit bodentiefer Dusche, stilvollen Armaturen und viel Bewegungsfreiheit.

Komfortable Fußbodenheizung: Sorgt für gleichmäßige Wärme in der gesamten Wohnung.

Rundum-sorglos-Paket: Alle Nebenkosten, inklusive Heizung, Strom und Internet, sind bereits im Mietpreis enthalten.

Ausstattung

Dieses Apartment überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine zentrale, dennoch ruhige Lage. Ideal für Menschen, die modernes und komfortables Wohnen schätzen.

Mietkonditionen:

Warmmiete inkl. aller Nebenkosten (Heizung, Strom, Internet): [1.500€]

Kaution: [3.300€]

Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Apartment befindet sich am begehrten Schwabing-Tor, einem urbanen Quartier mit perfekter Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Boutiquen in unmittelbarer Nähe.

Gastronomie: Cafés, Restaurants und Bars fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung: Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, Bus und Tram) sowie schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt.

Freizeit: Der Englische Garten und andere Grünflächen sind nur wenige Minuten entfernt und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



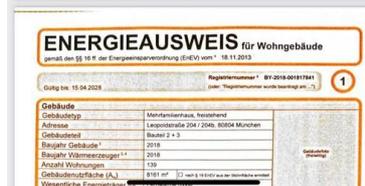
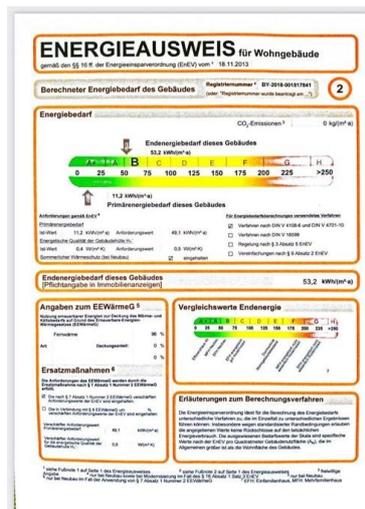
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



66



Exposé - Galerie

66

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Energieausweisgesetzes (EAWG) sind durch die folgenden Maßnahmen erfüllt:

Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 des EAWG vorgeschriebenen Anforderungen sind erfüllt.

Die nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 des EAWG vorgeschriebenen Anforderungen sind durch die folgenden Maßnahmen erfüllt:

Maßnahme	Wirkungswert	Wirkungswert nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 des EAWG
Vermeidung von Wärmebrücken	40,1	W(0,1 K)
Vermeidung von Wärmebrücken	0,5	W(0,1 K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieauswertung ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sind die angegebenen Werte Richtwerte für den Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind spezifische Werte nach der EN 15613 (Gebäudeenergieauswertungsverfahren (Ga)), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁶ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ⁷ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. ⁸ heutzutage üblich.

⁹ Teil der Heizkosten sind bei der Berechnung im Falle des § 10 Abs. 1 Nr. 1 des EAWG (EAWG) zu berücksichtigen.

¹⁰ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Abs. 1 Nummer 2 EAWG (EAWG).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 16 ff. der Energieausweisverordnung (EAWV) vom¹ 18.11.2013

Registrierungsnummer² BY-2018-001817841 1

Gültig bis: 15.04.2028

Gebäude		Gebäudeenergieauswertungsverfahren
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Leopoldstraße 204 / 204b, 80604 München	
Gebäudeteil	Bauteil 2 + 3	
Baujahr Gebäude ³	2018	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018	
Anzahl Wohnungen	139	
Gebäudefläche (A _g)	8161 m ² <input type="checkbox"/> nach § 18 EAWV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵		Ferwärme SWM
Erneuerbare Energien		Art: Ferwärme mit KWK Verwendung: Heizung + TWW
Art der Lüftung/Kühlung		<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Abgabe zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises		<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudefläche nach der EN 15613, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
MÜLLER-BBM
Energieausweis-Aussteller
Müller-BBM Energie

10.04.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angenommenen EN 15613 gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EN 15613. ² bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 EAWV) ist das Datum der Antragsprüfung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nicht allein Energie nachträglich einzuweisen. ³ Mehrfachangaben möglich. ⁴ bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 EAWV) ist das Datum der Antragsprüfung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nicht allein Energie nachträglich einzuweisen. ⁵ bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registrierungsnummer (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 und 2 EAWV) ist das Datum der Antragsprüfung anzugeben, die Registrierungsnummer ist nicht allein Energie nachträglich einzuweisen.

Exposé - Grundrisse

