

# Exposé

## Wohnung in München

### **möblierte Dachgeschosswohnung - ca. 90 qm in Trudering**



Objekt-Nr. **OM-325173**

### Wohnung

Vermietung: **2.900 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Munevera Mujakic

81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Etage	2. OG
Etagen	2	Garagen	1
Zimmer	3,50	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.02.2025
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	300 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	7.500 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	2.900 € pro Monat	Max. Personen	3
Kaltmiete	2.600 €	Haustiere	Nicht erlaubt
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exposé für die 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Terrasse und Dachspitz

Objektdaten

Wohnungstyp: 3,5-Zimmer-Wohnung

Lage: Dachgeschoss (DG) & Dachspitz (DS)

Gesamtfläche: ca. 89,25 m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 2.600 €

Nebenkostenvorauszahlung: 220 €

Stellplatz (Tiefgarage): 80 €

Gesamtmierte: 2.900 € (inkl. Stellplatz und Nebenkosten)

Highlights der Wohnung

- Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit offener Gestaltung (27,59 m<sup>2</sup>)
- Gemütliches Schlafzimmer (15,26 m<sup>2</sup>)
- Modernes Badezimmer mit ca. 6,83 m<sup>2</sup> Fläche
- Praktische Diele/Garderobe zur optimalen Nutzung des Eingangsbereichs (8,78 m<sup>2</sup>)
- Balkon (5,82 m<sup>2</sup>, hälftig angerechnet) und Dachterrasse (4,82 m<sup>2</sup>, hälftig angerechnet) für entspannte Außenbereiche
- Zwei weitere Zimmer im Dachspitz (1,5 Zimmer), ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer

Raumaufteilung:

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen (Dachgeschoss & Dachspitz):

Flächenübersicht:

Raumfläche

Wohnen/Essen/Kochen 27,59 m<sup>2</sup>

Schlafen 15,26 m<sup>2</sup>

Bad 6,83 m<sup>2</sup>

Diele/Garderobe 8,78 m<sup>2</sup>

Balkon (hälftig) 2,91 m<sup>2</sup>

Dachterrasse (hälftig) 2,41 m<sup>2</sup>

1,5 Zimmer im Dachspitzflexibel nutzbar

Gesamtfläche: 89,25 m<sup>2</sup>

Ausstattung

- Moderne Bauweise mit hochwertigen Materialien
- Offener Wohn-/Essbereich für ein luftiges Raumgefühl

- Balkon und Dachterrasse bieten zusätzlichen Raum im Freien

1,5 Zimmer im Dachspitz, ideal für Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer

- Tiefgaragenstellplatz für bequemes und sicheres Parken

Kostenübersicht:

Kaltmiete: 2.600 €

Nebenkosten (Vorauszahlung): 220 €

Stellplatz (Tiefgarage): 80 €

Gesamtmiete: 2.900 €

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne:

Ansprechpartner: Herr M. Mujakic

Telefon: 017665080909

E-Mail: [medin1@hotmail.de](mailto:medin1@hotmail.de)

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich zu zeigen! Bei Interesse bitte eine E-Mail an [medin1@hotmail.de](mailto:medin1@hotmail.de) mit den letzten drei Gehaltsabrechnungen & Schufa-Auskunft senden. Dann melden wir uns bezüglich eines Besichtigungstermins.

## Ausstattung

Möbel und Einrichtung

Wohn-/Essbereich:

Der Wohnbereich ist mit einem modernen neuwertigen Sofa und einem stilvollen Couchtisch ausgestattet. Der Essbereich bietet Platz für einen eleganten Esstisch mit passenden Stühlen. Die Einrichtung ist in neutralen Farben gehalten, um eine angenehme und einladende Atmosphäre zu schaffen.

Küche:

Die offene Küche (Nolte) ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein Kühlschrank, ein Backofen, ein Herd und eine Spülmaschine. Die Schränke bieten viel Stauraum und sind in einem modernen, zeitlosen Design gehalten.

Schlafzimmer im Dachspitz:

Das Schlafzimmer verfügt über ein komfortables Doppelbett mit Nachttischen. Die Einrichtung sorgt für ein ruhiges und entspanntes Ambiente.

Schlafzimmer:

Die zusätzlichen Räume sind flexibel eingerichtet – sie eignen sich perfekt als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Je nach Nutzung sind ein Schreibtisch, ein Regal oder eine Schlafcouch nutzbar.

Balkon und Dachterrasse:

Die Außenbereiche sind mit wetterbeständigen Sitzmöbeln ausgestattet, ideal für entspannte Stunden im Freien.

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend mit bester Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnen
- Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete für hohe Lebensqualität

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie

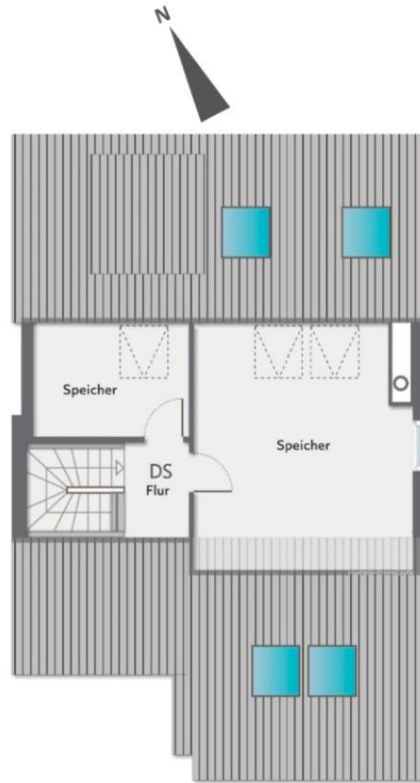


Küche



# Exposé - Grundrisse

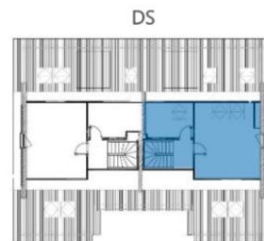
Whg. 7 (DG & DS), ca. 89,25 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, Haus A  
 Baugleich: Whg. 24 (DG & DS), ca. 89,25 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, Haus D



## Whg. 7 & 24 (baugleich)

Zimmer	Fläche
Wohnen/Essen/Kochen	27,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,26 m <sup>2</sup>
Bad	6,83 m <sup>2</sup>
Diele / Garderobe	8,78 m <sup>2</sup>
½ Balkon (5,82 m <sup>2</sup> )	2,91 m <sup>2</sup>
½ Dachterrasse (4,82 m <sup>2</sup> )	2,41 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>63,78 m<sup>2</sup></b>
Speicher	25,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>89,25 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und ist ohne Gewähr.  
 Die Möblierung ist beispielhaft. Die Flächenangaben sind ca.-Angaben.



SI 16