

Exposé

Wohnung in München

*****Topsaniert***3-Zimmer-Wohnung in Schwabing-West gegenüber Olympiapark mit EBK, auch WG-geeignet**



Objekt-Nr. OM-325374

Wohnung

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Herr Hermann

Lerchenauer Str. 12
80809 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	15.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	395 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	7.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde im Dezember 2024 komplett saniert:

- Neue Elektrik
- Neues Badezimmer mit begehbare Dusche
- Neue Böden
- Neue Türen mit Türstöcken
- Neue (teils bodentiefe) Fenster --> dreifachisolierte Kunststofffenster
- Neue Heizkörper
- Neue Einbauküche (Kühlschrank, Gefrierschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Beleuchtung)

Ein weiteres Highlight ist, dass die Wohnung über zwei Balkone verfügt. Einer auf die Lerchenauerstrasse und einer in den Innenhof.

Jedes Zimmer hat einen eigenen Balkonzugang.

Es gibt eine gemeinschaftliche Waschküche mit neuwertigen Waschmaschinen und Trockner der Firma Miele.

Größe der Zimmer:

Schlafzimmer 1 : ca. 15,5 qm

Schlafzimmer 2: ca. 15,5 qm

Wohnzimmer: ca. 23 qm

Ausstattung

Eine komplett neue Einbauküche ist im Mietpreis inkludiert (Kühlschrank, Gefrierschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Beleuchtung).

Das Haus in dem sich die Wohnung befindet wurde umfassend saniert:

2016 - Dach komplett neu/isoliert

2017 - Heizungsanlage erneuert und auf Gas umgestellt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist zum 15.02.2025 beziehbar.

Für die Wohnung wäre auch eine 3er WG vorstellbar, hierfür müsste

beim Wohnzimmer eine Wand gezogen werden und es würde 3-WG Zimmer entstehen jeweils mit eigenem Balkonzugang.

Bei einer WG würde sich der Mietpreis um ca. 10% aufgrund des Aufwands erhöhen. Also ca. 1090 EUR pro Zimmer (möbliert).

Lage

Die Wohnung liegt sehr zentral im schönen und beliebtem Schwabing-West direkt gegenüberliegend vom Olympiapark.

Die nächste U-Bahn-Haltestelle ist Petuel Ring. Die Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig in 3 Minuten erreichbar. Ein Edeka-Supermarkt, eine Apotheke, ein Bäcker, eine Pizzeria und ein griechisches Restaurant sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1 (Ansicht 2)



Balkon Innenhof (von Zimmer 1)

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Balkon Innenhof (von Zimmer 2)

Exposé - Galerie



Flur Eingang



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss