

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**Wunderschöne, zentrale helle 1-Zi-Whg. mit Garten (sehr ruhig gelegen)**



Objekt-Nr. **OM-325658**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kathrin Wilfert

Spixstrasse 37  
81539 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	59,55 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	220 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.470 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige und lichtdurchflutete Gartenwohnung mit Süd-Westausrichtung bietet auf 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche Komfort und modernes Wohnen in einem ansprechenden Ensemble, das inmitten einer parkähnlichen und liebevoll gestalteten Anlage liegt. Die Wohnung besticht durch ein geräumiges Raumkonzept und zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Möblierung auf Wunsch 206€/Monat (Möblierung wie auf den Fotos)

Die helle 1-Zi-Whg liegt im EG eines Mehrparteienhauses. Wohn/-Schlafzimmer und Garten sind nach Südwesten ausgerichtet, die zwei großzügigen Terrassentüren lassen viel Licht und Sonne in den Wohnraum.

Die moderne, offene Designerwohnküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet. Die Whg. ist äußerst ruhig gelegen und grenzt direkt an die eigene Parkanlage (Weissenseepark) an. Das hochwertige Eichenparkett und die Fußbodenheizung sorgen für ein wohnliches Zuhause. Das geräumige moderne Bad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls hochwertig

ausgestattet. Die Diele bietet ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe.

Aufteilung:

Wohnen/Schlafen: 33,16m<sup>2</sup>

Diele: 4,65m<sup>2</sup>

Bad: 8,04m<sup>2</sup>

Abstellmöglichkeit: 1,70m<sup>2</sup>

Terrasse: 15m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Die Wohnung wurde nach den neuesten Standards ausgestattet: bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, Echtholz-Parkett, Handtuchheizkörper im Bad, Gegensprechanlage, Markenfliesen von z.B. Villeroy & Boch.

Die Wohnung verfügt über:

optionale hochwertige Möblierung (+206€/Monat) und einen offenen Wohnraum mit Einbauküche und hochwertigen Markengeräten von Neff (Ofen, Geschirrspüler, Kühlschrank/Gefrierschrank), kleine Kochinsel und Barhockern, Eichenparkett, geregelte Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen.

Bad: Fenster, Badewanne, Dusche, hochwertige Armaturen, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Abluftanlage, Keramikfliesen

Garten: Terasse 5m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> Gartennutzfläche, Gartenwasserleitung mit Zapfhahn

Zudem:

- Duplex-Garage (bis 2,6t)
- Kellerabteil
- Gegensprechanlage
- weiß beschichtete Innentüren
- Jalousien an allen Fenstern
- Multimedia-Kabelanschluss
- Hohe Wohnräume

- Fußbodenheizung und Echtholzparkett in allen Wohnräume
- Bodentiefe Türen zum Garten
- Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- Südwest Ausrichtung des Gartens um die Mittags-und -Abendsonne zu geniessen

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie liegt im schönen und zentralen Obergiesing. Der Wohnkomplex "Neue Gärten Giesing" liegt im Südosten, in einem der beliebtesten Stadtteile Münchens mit eigener Infrastruktur, hervorragenden Anbindungen und eigenem Park. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie 5 U-Bahn-Stationen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

U-Bahn St.-Quirin-Platz: 10 Gehminuten

U-Bahn Wettersteinplatz: 8 Gehminuten

U-Bahn Untersbergstraße: 8 Gehminuten

U-Bahn Silberhornstraße: 7 Gehminuten

S-Bahn/U-Bahn Giesing: 14 Gehminuten

Buslinie 54 (direkt vor der Haustüre, 50m)

Weißenseepark 200 m

Isar/Flaucher: 1,8 km

Perlacher Forst: 2,5 km

Frühlingsanlagen / Isar: 1,5 km

Tierpark Hellabrunn: 3,0 km

In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Ärzte, Supermärkte, Bäckereien und Cafés vor. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Bars, Fitnessstudios, Modengeschäfte und Buchhandlungen. Entspanntes Einkaufen findet man direkt um die Ecke:

- 2x Rewe vor der Türe (20m)

- Mc Fit um die Ecke

- Weissenseepark (50m)

- Viele Ärzte in der Tegernseer Landstraße

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Küche



Kochinsel

# Exposé - Galerie



Wohnanlage



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

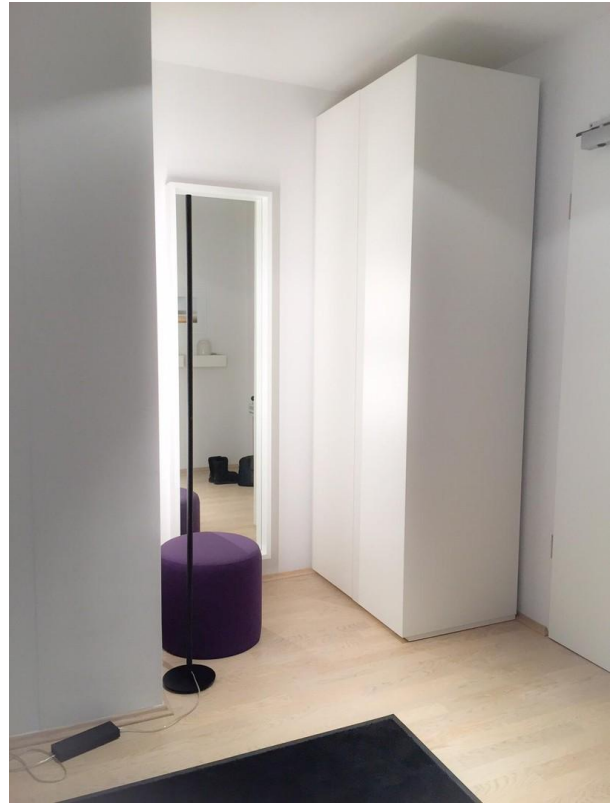


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur



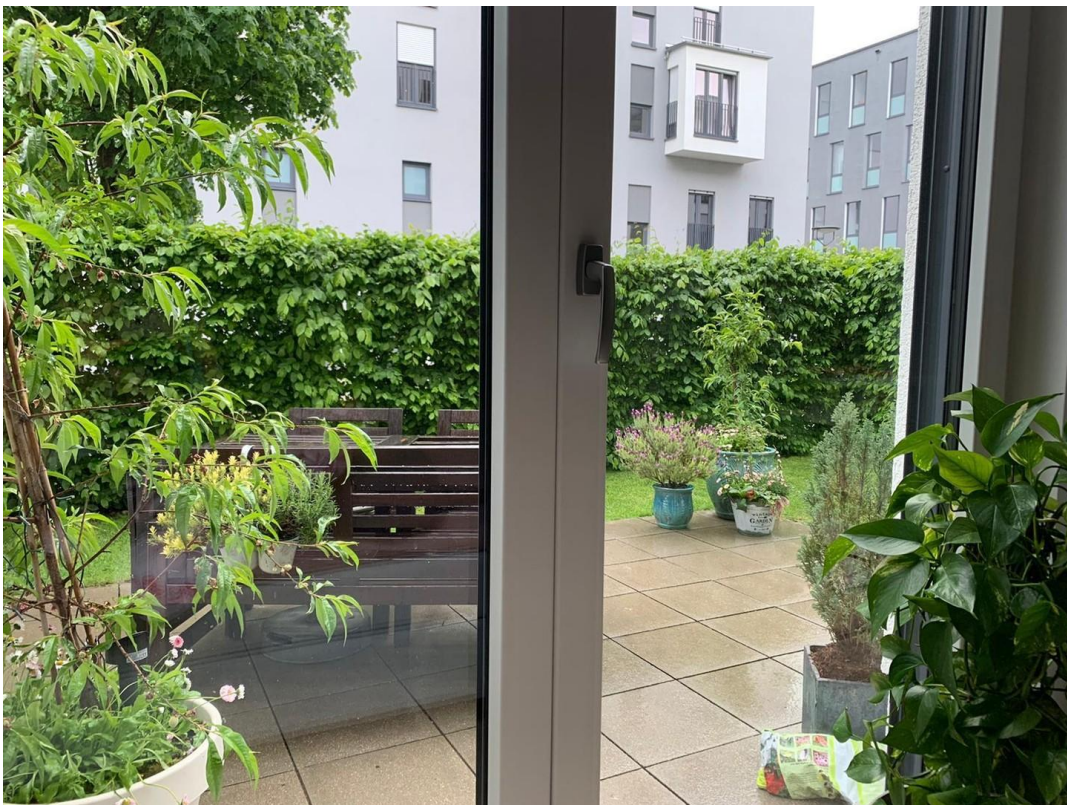
Garten



# Exposé - Galerie



Aussenansicht Garten



Blick von Innen auf den Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

o2-de 3G

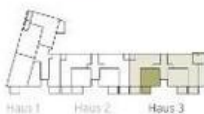
13:31

86 %

demos.de

12 von 20

Zimmer, EG  
2,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
9,55 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche



**FLÄCHEN WHG. 403**

Raum	Wfl.	nb. FL
Wohnen/Schlafen	33,16 m <sup>2</sup>	33,16 m <sup>2</sup>
Diele	4,65 m <sup>2</sup>	4,65 m <sup>2</sup>
Bad	8,04 m <sup>2</sup>	8,04 m <sup>2</sup>
Abstl.	1,70 m <sup>2</sup>	1,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (antellig)	5,00 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>
Gesamt	52,55 m <sup>2</sup>	59,55 m <sup>2</sup>

Wohnflächen der Balkone, Loggien und Terrassen wurden wie folgt ermittelt: Bis 8 m<sup>2</sup> zu 50 %, zwischen 8 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup> zu 25 %, darüber hinausgehende Flächen wurden nicht angerechnet.

Maßstab 1 : 75 - 1 cm = 0,75 m

12

1 Zimmer, EG

Haus 2