

# Exposé

## Wohnung in München

**Möbliert: Apartment mit separater Küche, sonnig, sehr hell, sehr ruhig**



Objekt-Nr. **OM-325706**

### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Susanne Bachmeier  
Telefon: 0151 17881783

Georgenstr. 49  
80799 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1888	Summe Nebenkosten	300 €
Etagen	4	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	1,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Südlich des lebhaften Elisabethmarktes befindet sich die Georgenstraße. Die Georgenstraße ist hier eine Einbahnstraße mit kleinen Geschäften und Gastronomie des typischen schwabinger Flairs. Die Universitäten und die Pinakotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Im renovierten Altbau mit überhohen Räumen (kein Stuck) liegt die Wohnung im 2. Obergeschoss.

Der Wohn/Schlafraum ist mit Parkett belegt. Badezimmer und Eingangsbereich sind gefliest.

Im Eingangsbereich ist eine Küchenzeile integriert.

Die riesigen Fenster des Wohnzimmers gehen nach Süden in den ruhigen Hof und nach Westen in die Hofeinfahrt. Das Bad mit Toilette, Waschbecken, Badewanne und Waschmaschine hat ebenfalls ein Fenster. Die Wohnung verfügt über einen Kabelanschluß.

Geheizt wird mit einer Gas-Etagentherme.

## Ausstattung

Alle Möbel gehören zur Wohnung dazu.

Im kombiniertem Wohn-/Schlafzimmer befinden sich: Bett 140 x 200 cm mit Bettwäsche, Decke, Kopfkissen, Couch, Couchtisch, Esstisch mit 2 Stühlen, Wohnzimmerschrankwand, Kleiderschrank, 40" Flatscreen LCD TV und Internet-Flatrate.

In der modernen Küche befinden sich: Kühlschrank mit Gefrierfach, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, sowie ein vollständiges Geschirr- und Kochset.

Das hochwertig und modern gestaltete Bad mit Waschmaschine, Badewanne und WC ist in hell gehalten. Als kostenfreien Service stellen wir Ihnen außerdem Bettwäsche, Handtücher, Bügeleisen und Bügelbrett zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche

## Lage

Schwabing und Maxvorstadt sind eine der beliebtesten Stadtteile Münchens. In den von Kultur und Studenten geprägten Straßen pulsiert das Leben, hier gibt es unzählige Cafes, Kneipen und Boutiquen. Schönste Einkaufsstraße ist die Hohenzollernstraße und die Türkenstraße. Der engl. Garten mit dem beliebten Seehaus Biergarten und der Luitpoldpark laden zum Spazieren, Joggen und Sonnenbaden ein. Auf dem Elisabethmarkt findet regelmäßig ein Markt statt. Die Wohnung ist mit der U6 und U3 und U2 gut an die Innenstadt angebunden, die aber auch zu Fuß erreichbar ist. Die Leopoldstraße zwischen Siegestor und Münchener Freiheit ist als Flaniermeile besonders beliebt. Die Nähe zum Englischen Garten, den Pinakotheken, den Universitäten, die optimale Verkehrsanbindung, die Theater und kulturellen Einrichtungen wie die Seidl-Villa und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einem idealen Ausgangspunkt für alle beruflichen und privaten Aktivitäten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	216,11 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Essplatz

# Exposé - Galerie



Wohnen/Schlafen



Küche mit Fenster



# Exposé - Galerie



Küche



Bad mit Fenster

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss