

# Exposé

## WG-Zimmer in München

### Zimmerweise Vermietung in moderner 4er WG



Objekt-Nr. OM-327282

### WG-Zimmer

Vermietung: **530 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yannik Wolf

Wiesentfellerstraße 72  
81249 München  
Bayern  
Deutschland

Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	80 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	1.220 €	Raucher	Ja
Übernahme	ab Datum	Geschlecht	Keine Einschr.
Übernahmedatum	01.02.2025		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig möblierte 4-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in einem gepflegten und einladenden Ambiente – ideal für Studenten, Berufspendler oder Wohngemeinschaften.

Wohn- und Schlafbereiche:

Jedes der vier Zimmer ist komfortabel ausgestattet mit einem gemütlichen Bett, einem praktischen Schreibtisch mit Stuhl und einem geräumigen Kleiderschrank. Zimmer 3 verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Küche:

Die voll ausgestattete Küche bietet alles, was Sie zum Kochen benötigen: hochwertige Elektrogeräte, Pfannen, Töpfe, Geschirr und diverses Küchenzubehör. Ein moderner Esstisch mit Stühlen schafft einen gemütlichen Ort zum gemeinsamen Essen und Verweilen.

Badezimmer:

Die Wohnung verfügt über zwei moderne Bäder:

Bad 1: mit begehbare Dusche und WC

Bad 2: mit WC und Waschbecken

Wohnkomfort:

Helle und moderne Ausstattung in allen Räumen

Praktische Raumaufteilung für individuelles Wohnen

Balkonzugang über Zimmer 3

Zimmeraufteilung & Mietpreise:

Zimmer 1: 14 m<sup>2</sup> | 700 € Warmmiete / 630 € Kaltmiete

Zimmer 2: 8 m<sup>2</sup> | 610 € Warmmiete / 530 € Kaltmiete

Zimmer 3 (mit Balkon): 14 m<sup>2</sup> | 720 € Warmmiete / 655 € Kaltmiete

Zimmer 4: 9 m<sup>2</sup> | 640 € Warmmiete / 570 € Kaltmiete

Alle 4 Zimmer sind verfügbar.

Erstbezug nach Sanierung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

IMPRESSUM

Yannik Wolf

Wolf Estate

Heigern 30

97286 Winterhausen

E-Mail: info@wolfestate.de

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

## Lage

### Umgebung und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Wiesentfellerstraße 72 im Münchner Stadtteil Aubing-Lochhausen-Langwied. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus und entwickelt sich zu einer modernen aufstrebenden Wohnlage im Münchner Westen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien. Das nahegelegene Einkaufszentrum Pasing Arcaden lädt mit einer Vielzahl an Geschäften und gastronomischen Angeboten zum Bummeln und Verweilen ein.

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die S-Bahn-Station Freiham (S5/S8) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Münchner Hauptbahnhof, in die Innenstadt und zum Flughafen München. Auch mehrere Buslinien verkehren in der Umgebung und sorgen für eine flexible Mobilität im Münchner Westen. Für Autofahrer besteht durch die nahegelegene Autobahn A99 sowie die Bundesstraße B2 eine optimale Anbindung an das Münchner Umland und das überregionale Straßennetz.

### Freizeit und Erholung

Die Lage bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Langwieder See, der Lußsee und der Aubinger Lohe laden zu entspannten Spaziergängen, Radtouren oder sommerlichen Badeausflügen ein. Der Nymphenburger Schlosspark und der Blumenburg sind ebenfalls gut erreichbar und bieten idyllische Natur- und Kulturmomente. Sportbegeisterte profitieren von diversen Sportvereinen und Fitnessstudios in der Umgebung.

### Kulturelle Highlights

In wenigen Minuten erreicht man den historischen Stadtteil Pasing mit seinem kulturellen Angebot, darunter das Pasinger Fabrik Kulturzentrum, das ein vielfältiges Programm aus Theater, Konzerten und Ausstellungen bietet. Zudem ist die Münchner Innenstadt mit ihren zahlreichen Museen, Theatern und kulturellen Veranstaltungen dank der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Diese Lage kombiniert naturnahe Erholung mit urbaner Infrastruktur und bietet somit ideale Wohnbedingungen für alle Lebenssituationen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Esszimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Balkon Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4



# Exposé - Galerie



Zimmer 4



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Flur



Essbereich

# Exposé - Galerie



Herd mit Kaffeemaschine



Details