

# Exposé

## Wohnung in München

### Stylisch möblierte Wohnung mit Balkon im Glockenbach



Objekt-Nr. OM-327566

### Wohnung

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yannik Wolf

Baaderstraße 71  
80469 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	2.750 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive, hochwertig sanierte Altbauwohnung bietet Ihnen auf großzügigen 65 Quadratmetern ein einzigartiges Wohnerlebnis im Herzen von München. Die Wohnung befindet sich im 2. Stockwerk eines ruhigen Mehrfamilienhauses und vereint klassischen Charme mit modernem Komfort. Mit einem Mietpreis von 2.750€ warm pro Monat bietet diese voll möblierte Wohnung eine perfekte Mischung aus

Eleganz und Funktionalität.

Ausstattung:

Zimmer: 3 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer, ein Büro, ein geräumiges

Wohnzimmer mit Essbereich

Bad: Modernes Bad, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen

Küche: Eine moderne Einbauküche mit Induktionsfeld, die keine Wünsche offen lässt. Ideal für Hobbyköche und Liebhaber guter Küche

Balkon: Ein einladender Balkon, perfekt für entspannte Stunden an der frischen Luft

Flur: Ein Flur, der elegant gestaltet und mit ausreichend Stauraum ausgestattet ist

Abstellraum: Praktische Einbauschränke im Flur geben zusätzlichen Stauraum

Design: Die gesamte Wohnung besticht durch ihr stilvolles Design, das mit

hochwertigen Möbeln und geschmackvollen Details überzeugt. Besonders

einzigartig sind die individuellen Tapeten

Böden: Edles Fischgrätparkett ist im Großteil der Wohnung verlegt.

Die Wohnung wird voll möbliert vermietet und ist sofort bezugsfertig. Sie ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Stil, Komfort und eine zentrale Lage legen.

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück und bietet Ihnen ein gemütliches Wohnerlebnis im Herzen von München. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot.

Mietstart 01./15. März 2025 oder 01. April 2025

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

IMPRESSUM

Yannik Wolf

Wolf Estate

Heigern 30

97286 Winterhausen

E-Mail: [info@wolfestate.de](mailto:info@wolfestate.de)

Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO

Zuständige Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Baaderstraße 71 in München, einem Teil des Stadtteils Isarvorstadt-Ludwigsvorstadt. Diese Lage gilt als eine der attraktivsten Gegenden Münchens, besonders beliebt bei jungen Berufstätigen, Kreativen und Familien. Die Lage ist besonders für Menschen geeignet, die das Münchener Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten.

### Zentrale Lage

Die Baaderstraße liegt im Herzen von München und bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station Fraunhoferstraße (U1, U2) ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso mehrere Tramlinien (z.B. Tram 16 und 18). Diese Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit anderer Stadtteile sowie des Hauptbahnhofs und der Münchner Innenstadt.

### Attraktive Nachbarschaft

Die Isarvorstadt ist bekannt für ihre lebendige Atmosphäre mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Bars und Boutiquen. Besonders die nahegelegene Gärtnerplatz- und Glockenbachviertel sind Hotspots für das Münchener Nachtleben und bieten eine Vielzahl an kulturellen und kulinarischen Möglichkeiten.

### Erholungsmöglichkeiten

Die Nähe zur Isar ermöglicht schnelle Erholung im Grünen. Der Isarhochufer sowie der Flaucher laden zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Auch der Gärtnerplatz mit seiner schönen Grünfläche ist ein beliebter Treffpunkt.

### Einkaufsmöglichkeiten

In unmittelbarer Nähe zur Wohnung gibt es diverse Supermärkte, Bäckereien und andere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Viktualienmarkt und Sendlinger Straße sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln und Spezialitäten.

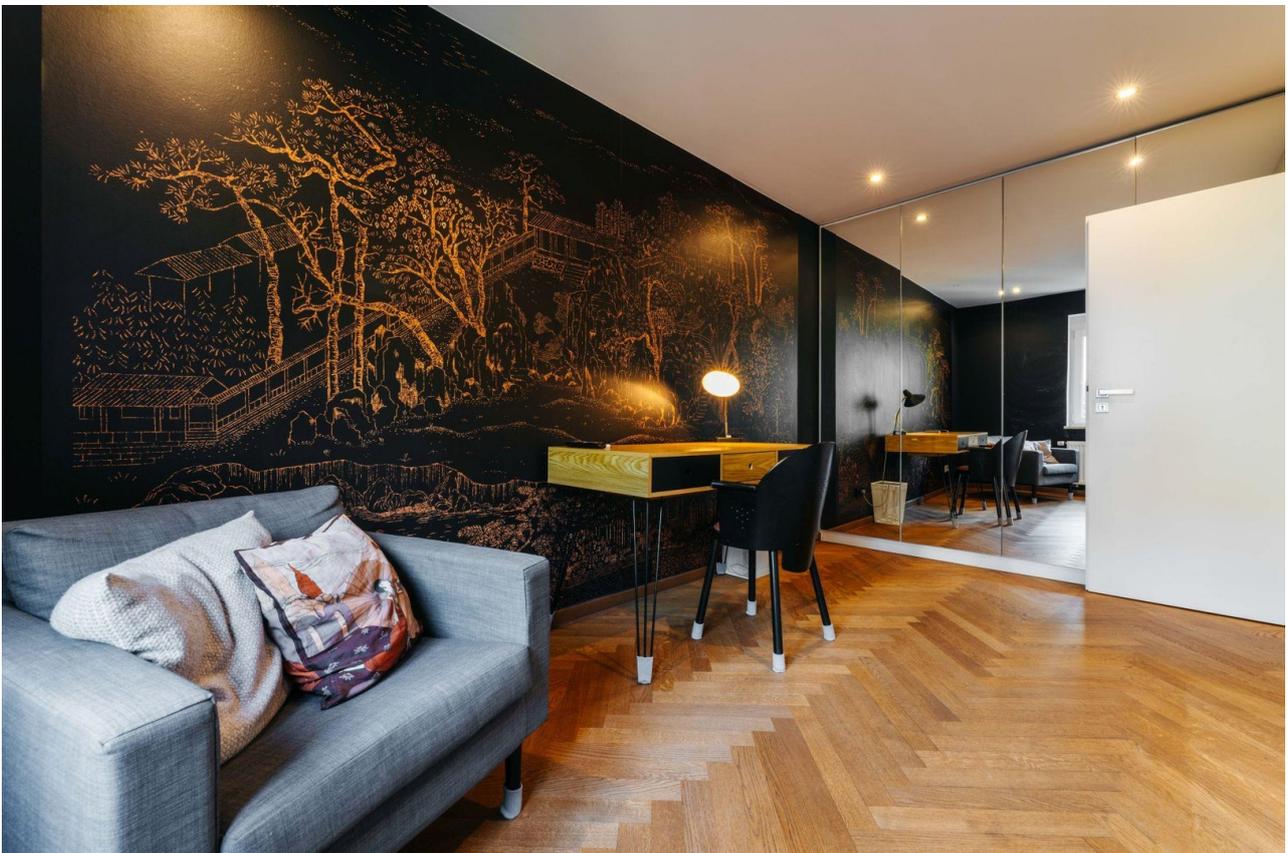
### Bildung und Gesundheit

Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

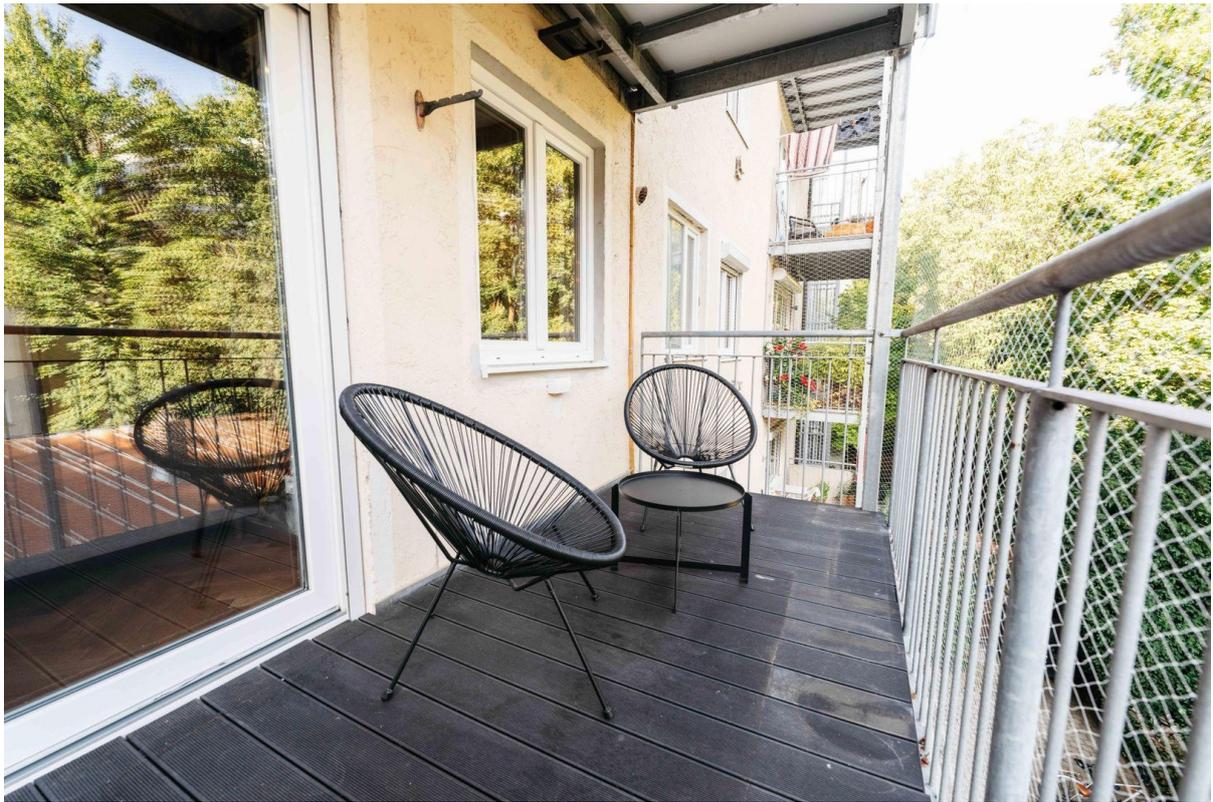


Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Details

# Exposé - Galerie



Details

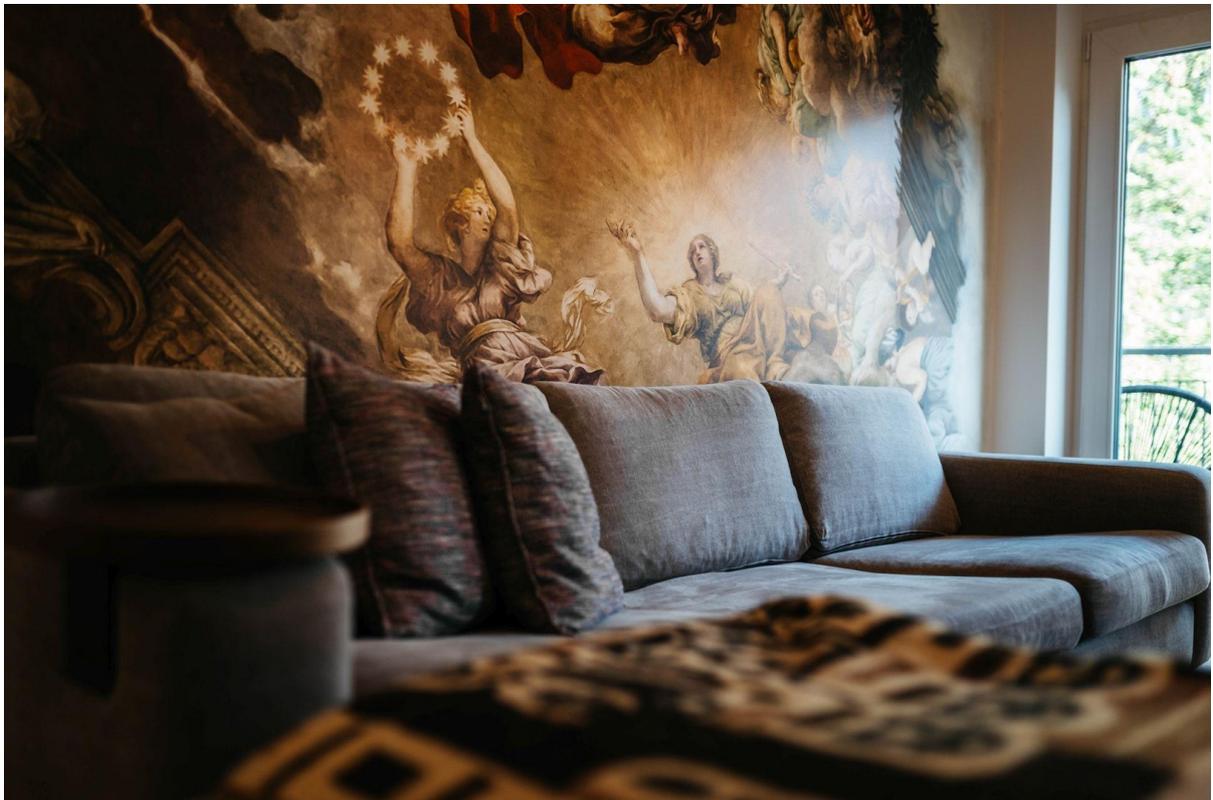


Details

# Exposé - Galerie



Details



Details

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich