81825 München / Trudering

2 Jahre befristet - Stilvolle 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie & Westterrasse in Trudering



Warmmiete
2.450 €

Wohnfläche
90 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	95 m²
Wohnfläche	90 m²
separate WCs	1
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaution	6.840 €
Kaltmiete	2.200 €
Warmmiete	2.450 €
Nebenkosten	250 €
Mietpreis / qm	20,73 €
Betriebskosten netto	250 €
Heizkosten enthalten	Ja
Gesamtbelastung brutto	2.450 €
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	80 €

Zustand

Baujahr	2012
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.01.2035
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Energieverbrauchkennwert	29.20

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West

Objekt-Titel

2 Jahre befristet - Stilvolle 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie & Westterrasse in Trudering

Online-ID: YVZUUVQG

Objekt-Nr.: 8449-LI

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Trudering, der zu den gefragten Wohnlagen im Osten der Landeshauptstadt zählt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Wohnatmosphäre sowie eine hervorragende Infrastruktur aus und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbanem Komfort.

Trudering überzeugt durch seinen charmanten, teilweise dörflichen Charakter, gepflegte Wohngebiete und zahlreiche Grünflächen. Besonders der nahegelegene Truderinger Wald bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über den Bahnhof Trudering mit Anschluss an die S-Bahn sowie die U-Bahn-Linie U2 ist die Münchner Innenstadt bequem erreichbar. Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz. Mit dem Auto bieten die Autobahnen A94 und A99 sowie der Mittlere Ring eine gute Anbindung an das Münchner Stadtgebiet und das Umland.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und Cafés befinden sich im Stadtteil und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Auch Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitangebote sind in Trudering vorhanden.

Die Lage verbindet somit ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Großstadt und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Ca. 90 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- Baujahr 2012
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Dachgeschosswohnung mit Galerie
- Personenaufzug
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Offene Küche mit hochwertiger Ausstattung
- Dachterrasse mit Westausrichtung
- Schlafzimmer mit Dachflächenfenstern
- Weiteres Zimmer mit französischem Balkon
- Galerie über elegante Wendeltreppe erreichbar
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Waschmaschine und Trockner vorhanden
- Bodentiefe Fenster
- Kellerabteil
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- Möblierte Vermietung
- Mietverhältnis auf 2 Jahre befristet

Objektbeschreibung

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten, im Jahr 2012 errichteten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Trudering. Auf 90 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räumlichkeiten sowie eine moderne und hochwertige Ausstattung.

Über den Personenaufzug gelangen Sie bequem in das 2. Obergeschoss. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Linker Hand befindet sich das helle Schlafzimmer mit zwei Dachflächenfenstern. Gegenüber liegt das großzügige Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken, WC sowie einem Handtuchheizkörper. Direkt daneben befindet sich ein separates Gäste-WC mit Waschmaschine und Trockner.

Ein weiteres Zimmer mit bodentiefem Doppelfenster und französischem Balkon eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur schönen Dachterrasse in Westausrichtung. Die integrierte Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie, die über eine elegante Wendeltreppe erreichbar ist und sich vielseitig als weiteres Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Rückzugsort nutzen lässt.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgarageneinzelstellplatz.

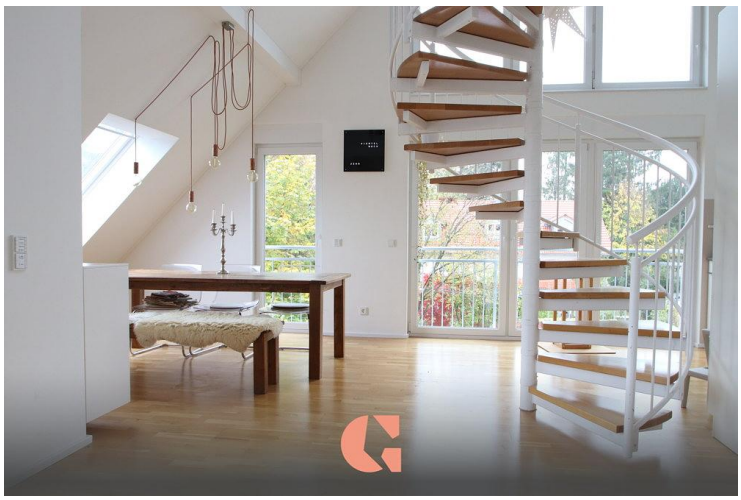
Die Wohnung wird inklusive der auf den Bildern dargestellten Möblierung vermietet. Das Mietverhältnis ist auf zwei Jahre befristet.

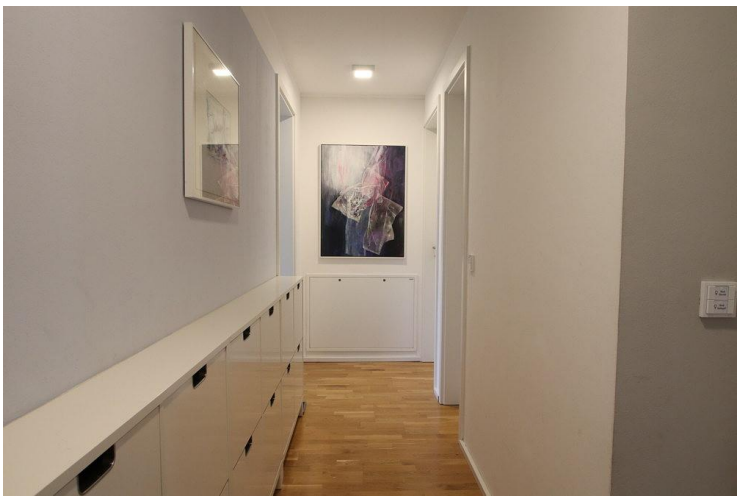
sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 29.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Impressionen




























GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de