



81927 München

Attraktive 2,5- bis 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen in ruhiger Lage



3.870 €

Kaltmiete

156 m²

Wohnfläche

182 m²

Nutzfläche

2,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Löhner

Tel.: +49 89 15 94 55-76

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m ²
Nutzfläche	182 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.870 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.08.2035
Baujahr (Haus)	2012
Endenergiebedarf	26,46
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2012
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Gäste-WC ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Elektro ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Dielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bäder und Hauswirtschaftsraum, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Marken-Einbauküche (bulthaup) mit weißen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld einschl. zentralem Kochfeldabzug, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination, Geschirrspüler (alles Gaggenau), Edelstahl-Spüle
- Masterbad (2. OG), gestaltet mit großformatigem, taupefarbenem Feinstein, Badewanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch (Keramag), Spiegel, Handtuchwärmer und WC
- Duschbad (3. OG), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschtisch, Spiegel und WC
- Gäste-WC (2. OG), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Waschtisch, Spiegel und WC
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum des Masterbads (2. OG) sowie im Duschbad (3. OG)
- Weißer Einbauschränk im Schlafzimmer
- Weiße Kunststofffenster, 3-fach verglast bzw. Dachflächenfenster 2-fach verglast
- Elektrische Rollläden an den Terrassentüren, teils Plissees bzw. manuelle Innenjalousien
- LAN-Verkabelung
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- Dachterrasse/Balkon: Beleuchtung, Steckdosen, Vorrichtung für eine Markise auf Südterrasse vorhanden
- Video-Gegensprechanlage
- Kellerraum, ca. 33 m², mit Fußbodenheizung, LAN-Verkabelung, Steckdosen und Beleuchtung
- Ebenerdiger Stellplatz in Einzelgarage mit Stromanschluss



Beschreibung

Diese exklusive 2,5- bis 3,5-Zimmer-Maisonette befindet sich im 2. und 3. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2012 und erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss. Auf ca. 156 m² präsentieren sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Balkonzugang, ein Schlafzimmer, ein Studio, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie praktische Abstellräume. Auf Wunsch lässt sich das Studio seitens des Vermieters durch eine Abtrennung unterteilen, wodurch ein weiteres in sich geschlossenes Zimmer geschaffen wird. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Dachterrasse mit Südausrichtung.

Die Wohnung überzeugt neben dem optimal geschnittenen Grundriss durch eine hochwertige Ausstattung: individuell gestaltete Einbauküche, edles Eichenparkett mit Fußbodenheizung sowie stilvolle Feinsteinfliesen in den Sanitärräumen. Abgerundet wird die zur Miete angebotene Wohnung durch einen ebenerdigen Garagenstellplatz und einen vielseitig nutzbaren Kellerraum.

Lage

Bogenhausen zählt zu den begehrtesten, privilegiertesten Lagen Münchens mit exklusivem, weltläufigem Flair. Die moderne Dachgeschosswohnung befindet sich im Bogenhauser Ortsteil Denning. Denning bietet ruhiges, grünes und familiengerechtes Wohnen und ist doch nur wenige Minuten vom charmanten Altbogenhausen sowie dem Herzogpark mit seiner noblen Villenbebauung entfernt.

Die zur Miete angebotene Wohnung liegt absolut ruhig in einer gepflegten Wohngegend nahe dem Pachmayrplatz. An der Denninger Straße und am Rosenkavalierplatz findet man zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und einen beliebten Wochenmarkt, Kinos, Restaurants und Ärzte. Denning wird auch wegen seines hohen Freizeit- und Erholungswertes geschätzt. Das Cosimabad, den Tennispark Rothof und die TS Jahn erreicht man schnell zu Fuß; zum Golfzentrum Riem, zur Sport Scheck Allwetter-Anlage und zum Stauwehr Oberföhring (Übergang zum Englischen Garten) gelangt man in ca. 15 Radminuten.

In Bogenhausen stehen Kitas (auch bilinguale bzw. Montessori-Angebote) und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Die Grundschule erreicht man zu Fuß; der PHORMS Campus liegt nur ca. zwölf Radminuten entfernt. Bus und Tram verkehren ganz in der Nähe. Auch mit der U-Bahn-Station „Arabellapark“ ist eine ideale Anbindung an den ÖPNV gegeben.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans des Eigentümers erstellt. Im Besonderen hinsichtlich der Flächen gemäß diesem Plan. Eine eigene Vermessung durch IMMOBILIE ist erfolgt, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

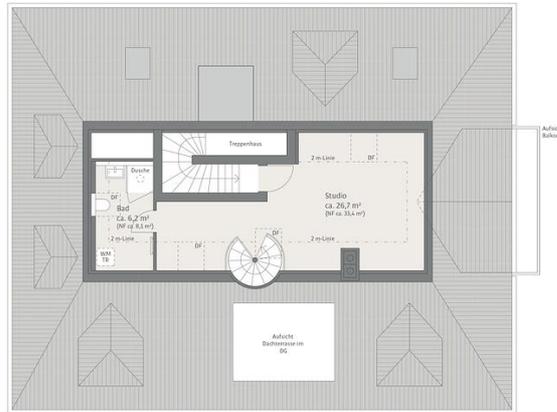
GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	123,4	17,4	140,8
Diele/Flur	21,3		21,3
Wohnen/Essen/Kochen	53,0	3,0	56,0
Abstell 1	1,1		1,1
HWR/Abstell 2	2,4	2,4	4,8
WC	3,3	0,6	3,9
Bad	12,7	0,1	12,8
Schlafen	21,0	2,9	23,9
Balkon zu 1/2	3,8	3,7	7,5
Dachterrasse zu 1/2	4,8	4,7	9,5
Dachgeschoss	123,4	17,4	140,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,54 m





Der Grundriss wurde auf Basis des uns zur Verfügung gestellten Plans des Eigentümers erstellt. Im Grundriss sind die Flächen gemäß diesem Plan. Eine eigene Vermessung durch BILDZ ist möglich, welche wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS DACHSPITZ

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachspitz	32,9	8,6	41,5
Studio	26,7	6,7	33,4
Bad	6,2	1,9	8,1
Dachspitz	32,9	8,6	41,5

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 3,10 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	123,4	17,4	140,8
Dachspitz	32,9	8,6	41,5
Gesamt	156,3	26,0	182,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben