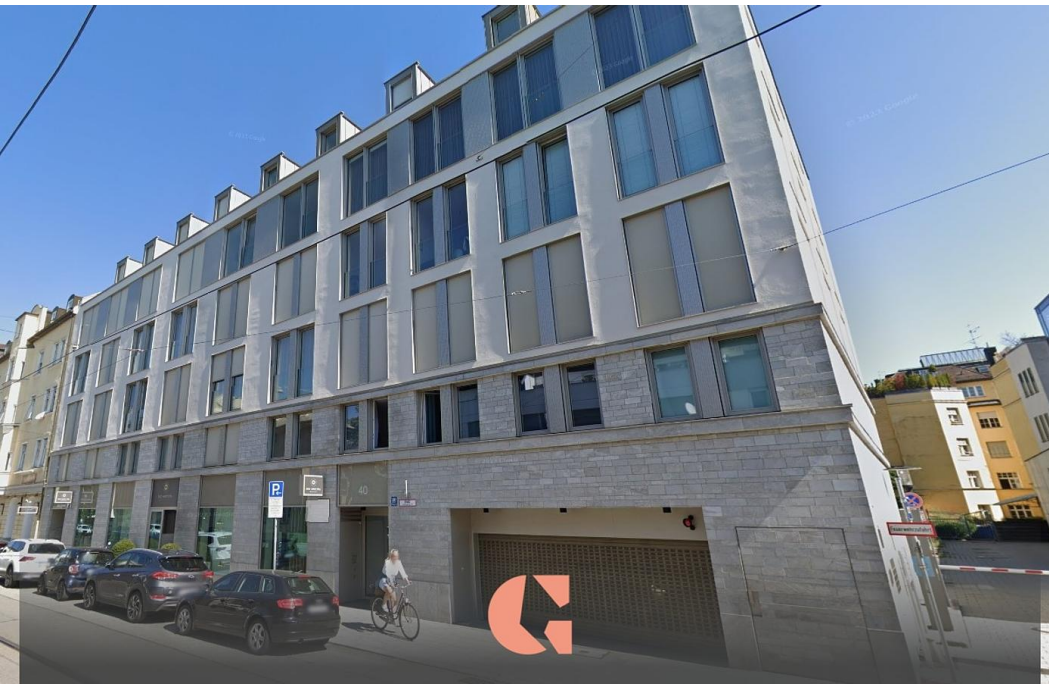


81675 München

Au-Haidhausen: Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung



Warmmiete

1.650 €

Wohnfläche

43 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	43 m ²
Wohnfläche	43 m ²
Zimmer	2
Gesamtfläche	43 m ²
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
vermietbare Fläche	43.0

Preise & Kosten

Kaution	4.350 €
Kaltmiete	1.450 €
Warmmiete	1.650 €
Nebenkosten	200 €
Mietpreis / qm	33,72 €
Betriebskosten netto	200 €
Heizkosten enthalten	Ja
Gesamtbelastung brutto	1.650 €

Zustand

Baujahr	2017
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.02.2027
Endenergiebedarf	74.00
Primär-Energieträger	PELLET

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Pellet
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
seniorengerecht	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Au-Haidhausen: Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung

Lage-Beschreibung

Online-ID:
GEKEDMGD

Objekt-Nr.:
8389-LI



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Ismaninger Straße in Au-Haidhausen befindet sich in einer der begehrtesten und gefragtesten Wohnlagen Münchens. Hier verbindet sich die unmittelbare Nähe zur Innenstadt mit einem außergewöhnlich hohen Freizeitwert, einer hervorragenden Infrastruktur und dem besonderen Charme eines gewachsenen Münchner Viertels.

Die Isar und die weitläufigen Maximiliansanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und erholsame Stunden im Grünen. Auch der Englische Garten ist schnell erreichbar und macht die Lage besonders attraktiv für alle, die urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität verbinden möchten.

Das Viertel selbst begeistert mit seinen stilvollen Altbauten, gepflegten Wohnanlagen, charmanten Plätzen sowie einer Vielzahl an Cafés, Restaurants, Bars und individuellen Geschäften. Der beliebte Wiener Platz, der Weißenburger Platz und der Bordeauxplatz liegen nur wenige Minuten entfernt und verleihen Haidhausen sein einzigartiges, lebendiges Flair.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Feinkostläden, Ärzte, Apotheken und zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Ein weiterer großer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Straßenbahn ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso der U-Bahnhof Prinzregentenplatz mit der U4.

Auch der Ostbahnhof mit seinen zahlreichen Regional- und Fernverkehrsverbindungen ist bequem erreichbar. Mit dem Auto bestehen zudem kurze Wege zum Mittleren Ring und zu den umliegenden Autobahnen.

Eine Lage, die kaum mehr Wünsche offenlässt: zentral, grün, urban und hervorragend angebunden – und damit eine der attraktivsten Wohnlagen Münchens für alle, die das besondere Lebensgefühl von Au-Haidhausen schätzen.

Ausstattungs-Beschreibung

- 2 Zimmer
- Baujahr: 2017
- ca. 43 m² Wohnfläche
- Echtholzparkett Eiche
- Türen mit ca. 2,30m Höhe
- großzügige bodengleiche Regenwalddusche
- verchromter Handtuchwärmer
- BUS-System von Busch-Jaeger
- französischer Balkon im Wohn- sowie Schlafbereich
- moderne Einbauküche mit Waschmaschine
- elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- separates Kellerabteil
- Fahrradraum
- Aufzug

Objektbeschreibung

Ein ganz besonderes Wohnerlebnis bietet Ihnen diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche des bekannten Bauträgers LEGAT LIVING in Bestlage mit direkter Nähe zur Villa Stuck und dem Friedensengel.

Über einen stilvoll gestalteten Hauseingang erreichen Sie die Wohnung bequem mit dem Personenaufzug im 3. Stock. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und moderne Details, die für ein angenehmes und komfortables Wohngefühl sorgen.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertigen Materialien wie das Echtholzparkett in Eiche sowie die besonders hohen Türen mit einer Höhe von ca. 2,30 m, die den Räumen eine großzügige und elegante Atmosphäre verleihen. Für zusätzlichen Komfort sorgen die Fußbodenheizung, elektrische Jalousien sowie das moderne BUS-System von Busch-Jaeger zur komfortablen Steuerung der Haustechnik.

Auf der rechten Seite befindet sich das elegant gestaltete Badezimmer. Dieses verfügt über eine großzügige, bodengleiche Regenwalddusche sowie einen verchromten Handtuchwärmer und bietet damit einen modernen und komfortablen Start in den Tag.

Der angrenzende Schlafbereich bietet Ihnen mit ca. 14 m² ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Schlafzimmerschrank. Eine besondere Wohnqualität bietet der französische Balkon, der dem Raum zusätzlich Helligkeit und ein angenehmes, offenes Wohngefühl verleiht.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche verfügt über ca. 21 m² und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die moderne Einbauküche ist mit Backofen, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler und Waschmaschine ausgestattet und bietet somit alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Auch der Wohn- und Essbereich verfügt über einen französischen Balkon. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle und moderne Ambiente der Wohnung. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ist ebenfalls vorhanden.

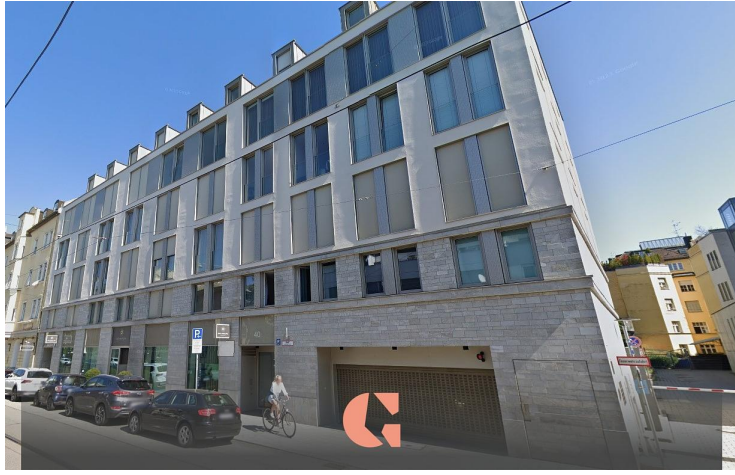
sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2027.
Endenergiebedarf beträgt 74.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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