



81379 München

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Einbauküche und Duplexgaragenstellplatz – in Isarnähe



1.520 €
Kaltmiete

85 m²
Wohnfläche

Ihr Ansprechpartner

c/o REMAX Prime
Florens Smend
Tel.: 0049899042046950
fs@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	18.09.2028
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	144.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.520 €
Kaltmiete	1.520 €
Warmmiete	1.870 €
Nebenkosten	350 €
Betriebskosten netto	350 €
Gesamtbelastung brutto	1.870 €
Summe Miete netto	1.520 €
Kaution	4.560 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.07.2026
----------	------------



Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Befuerung

Fernwärme



Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung & Zustand

- gepflegter Gesamtzustand
- funktionales Badezimmer
- Einbauküche vorhanden
- Beheizung über Fernwärme (Gasbasis)
- angenehme Lichtverhältnisse durch große Fensterflächen
- zwei Balkone (Süd- und West-Ausrichtung)

Gebäude & Extras

- Aufzug im Haus
- Kellerabteil inklusive
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz vorhanden

Verfügbarkeit:

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird voraussichtlich verfügbar zum:

- 01.07.2026
- oder nach Absprache bereits ab 01.06.2026



Beschreibung

Zum Ablauf:

Um Fairness gegenüber allen Interessenten zu gewährleisten und bestimmte Anforderungen des Vermieters zu erfüllen, bitten wir Sie, den folgenden Prozess zu durchlaufen:

1. Stellen Sie bitte eine Anfrage und sehen sich anschliessend bitte das vollständige Exposé, welches Sie per E-Mail erhalten an. Bitte lesen Sie das Exposé sorgfältig.
2. Wenn Ihnen die Liegenschaft zusagt, laden Sie nun Ihre relevanten Unterlagen hoch oder senden Sie uns diese per E-Mail. Bitte beachten Sie, dass die Art und der Umfang Ihrer Daten freiwillig sind. Die Eigentümerin wünscht sich im Idealfall einen Nachweis über eine private Haftpflichtversicherung.
3. Nach Erhalt Ihrer Unterlagen werden wir uns mit einem Termin für eine persönliche Besichtigung bei Ihnen melden.

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Einbauküche und Duplexgaragenstellplatz – in Isarnähe

Diese gut geschnittene und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1978 und bietet ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in Isarnähe sowie der grüne, ruhige Innenhof, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Wohnen & Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und großzügige Räume. Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf beide Balkone.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und ebenfalls gut geschnitten. Es bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und verfügt ebenfalls über einen Zugang zu dem großen Balkon.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet funktionale Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum. Von hier kommt man auf den kleineren Balkon mit West-Ausrichtung. Zusätzlichen Komfort bietet eine Abstellkammer, die praktischen Stauraum innerhalb der Wohnung schafft.

Verfügbarkeit

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird voraussichtlich verfügbar zum:

- 01.07.2026
- oder nach Absprache bereits ab 01.06.2026

Mietkonditionen

- Kaltmiete: 1.424,00 €
- Nebenkostenabschlag: 350,00 €

Fazit

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Schnitt, praktischer Ausstattung und attraktiven Außenbereichen. Die ruhige Lage im grünen Innenhof sowie die Nähe zur Isar machen sie besonders interessant für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit hohem Freizeitwert verbinden möchten.



Lage

Die Wohnung in der Wolfratshäuser Str. 60 verbindet das Beste aus zwei Welten: urbanes Leben und unmittelbare Nähe zur Natur. Gelegen im Münchner Süden im beliebten Stadtteil Thalkirchen-Obersendling, genießen Sie hier eine entspannte Wohnatmosphäre mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

Nur wenige Minuten entfernt eröffnet sich mit der Isar einer der schönsten Rückzugsorte Münchens. Ob morgendlicher Jogginglauf, entspannte Spaziergänge, Radfahren entlang des Wassers oder laue Sommerabende am Flaucher – hier wird Freizeit zum Lebensgefühl. Die weitläufigen Grünflächen und das Wasser schaffen eine besondere Ruhe, die in der Großstadt selten geworden ist.

Gleichzeitig ist alles, was den Alltag komfortabel macht, schnell erreichbar: Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Hier lässt sich der Tag entspannt starten – mit einem Kaffee um die Ecke – oder stilvoll ausklingen.

Die Anbindung ist ideal: Mit U-Bahn und Bus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto sind Sie durch die gute Erreichbarkeit des Mittleren Rings bestens vernetzt.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Wir sind einseitiger Interessenvertreter des Eigentümers und werden ausschließlich von diesem vergütet, sodass keine zusätzliche Maklerprovision für den Interessenten anfällt.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1978 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Unsere Angebote werden aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

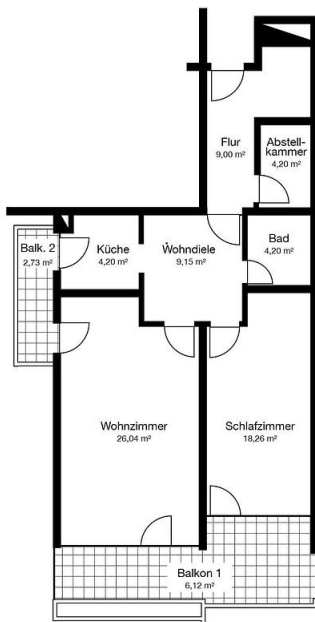
Ansprechpartner: Florens Smend

Exposé Stand: 07.05.2026, Änderungen vorbehalten









PEMAJ Privat
www.immostar.de