



80637 München

Hübsche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Ebenauer Straße 1.08.2026



1.600 €

Kaltmiete

73 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Happy Immo GmbH
VermietungsTeam
Tel.: 004989
info@happy-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	25.03.2029
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	148.00

Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.600 €
Kaltmiete	1.600 €
Warmmiete	1.750 €
Nebenkosten	150 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	150 €
Gesamtbelastung brutto	1.750 €
Summe Miete netto	1.600 €
provisionspflichtig	×
Kaution	4.800 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	03.06.2026
----------	------------



Zustand

Baujahr	1958
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

- Kabel / Sat-TV ✓
- Wasch- / Trockenraum ✓

Befuerung

- Gas ✓

Bad

- Wanne ✓

Heizungsart

- Etagenheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

- Osten ✓
- Westen ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Zimmerwohnung
- 2 Balkone
- 1 Küche
- 1 innenliegendes Bad mit Wanne
- Kellerabteil

ACHTUNG: KEINE WG-VERMIETUNG bzw. Haustiere möglich

Die Mindestmietdauer beträgt 2 Jahre. Es kommt eine Mietstaffel von 3 % alle 3 Jahre zur Anwendung.



Beschreibung

Die schöne 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist ab dem 1. August 2026 beziehbar.

Sie erhalten ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weißes Bad mit Wanne sowie eine Küche mit Fenster. Der Flur bietet Platz für eine Garderobe.

Die Wohnung hat 2 Balkone (Ost und West) und wird mit einer Gasetagenheizung versorgt.

Die aktuellen Mieter wollen gerne die Spülmaschine und die Waschmaschine für EUR 350 ablösen lassen; ferner den Schlafzimmerschrank für EUR 400,--.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

In zentraler Lage gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß schnell erreichbar.

U-Bahn /Tram / Bus sind in Lauflage vor der Türe - hier brauchen Sie kein Auto. Die Autobahn ist in ca. 10 Minuten (A 9 Nürnberg, A 8 Stuttgart) entfernt.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 148.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

** Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. **







