80802 München / Schwabing-Freimann

Erstbezug nach Sanierung – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in Schwabing



Warmmiete
2.870 €

Wohnfläche
90 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Gesamtfläche	90 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	90.0

Preise & Kosten

Kaution	7.770 €
Kaltmiete	2.470 €
Warmmiete	2.870 €
Nebenkosten	400 €
Mietpreis / qm	27,44 €
Betriebskosten netto	400 €
Gesamtbelastung brutto	2.870 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.11.2027
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	110.70

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehobe
Ausrichtung Balkon / T	

Objekt-Titel

Erstbezug nach Sanierung – Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung mit West-Loggia in Schwabing

Online-ID:
OTWMHQ9

Objekt-Nr.:
8410-LI

Lage-Beschreibung

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, mitten im Herzen von Schwabing. Die Leopoldstraße zählt zu den bekanntesten Straßen der Landeshauptstadt und steht wie kaum eine andere für das charakteristische Schwabinger Lebensgefühl. Historische Architektur, ein lebendiges Stadtbild und eine vielseitige Mischung aus Gastronomie, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten prägen die unmittelbare Umgebung.

Die nahegelegene Münchner Freiheit bildet das lebendige Zentrum des Stadtteils und bietet mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und Geschäften eine hervorragende Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister, befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die U-Bahn-Linien U3 und U6 an der Münchner Freiheit sowie verschiedene Bus- und Tramlinien sind die Innenstadt und weitere Stadtteile bequem erreichbar. Für Autofahrer bietet der nahegelegene Mittlere Ring eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die umliegenden Autobahnen.

Ein besonderer Freizeitwert ergibt sich durch die Nähe zum Englischen Garten, der mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie zahlreichen Erholungsmöglichkeiten einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag bietet. Auch der Luitpoldpark und der Olympiapark sind gut erreichbar und erweitern das vielseitige Freizeitangebot.

Die Lage vereint urbanes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Das besondere Schwabinger Flair, die kurzen Wege und die Nähe zur Münchner Innenstadt machen diesen Standort zu einer der attraktivsten Wohnadressen der Stadt.

Ausstattungs-Beschreibung

- 4 Zimmer
- Erstbezug Nach Sanierung
- ca. 90 m² Wohnfläche
- Baujahr: 1936
- Loggia zum Innenhof
- Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
- gepflegte Wohnanlage
- hochwertiger Eichenparkett
- helle Wohnräume
- Fernwärme
- Badezimmer mit Regendusche und Badewanne
- Gäste-WC
- KEINE Einbauküche
- separates Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1936 in der Leopoldstraße und bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare und Familien, die urbanes Wohnen mit Komfort und einer ruhigen Rückzugsmöglichkeit verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei individuell nutzbare Zimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnbedürfnisse verwirklichen.

Die hellen Wohnräume überzeugen durch ihren hochwertigen Eichenparkettboden
Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine bodengleiche, verglaste Dusche mit Regenduschkopf als auch über eine Badewanne. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die Küche mit direktem Zugang zur westlich ausgerichteten Loggia. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick in den ruhigen Innenhof – ein idealer Ort, um die Nachmittags- und Abendsonne mitten in der Stadt zu genießen. Die Küche wird ohne Einbauküche vermietet und bietet somit die Möglichkeit, diese ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Der gemeinschaftlich nutzbare Garten mit Spielplatz bietet insbesondere Familien mit Kindern einen attraktiven Mehrwert.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Die zentrale Lage an der Leopoldstraße verbindet das lebendige Stadtleben Schwabings mit einer hervorragenden Infrastruktur.
Eine Wohnung, die durch ihre hochwertige Sanierung, den familienfreundlichen Grundriss und die wunderschöne West-Loggia mit Blick ins Grüne überzeugt – mitten im Herzen von Schwabing.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 110.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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











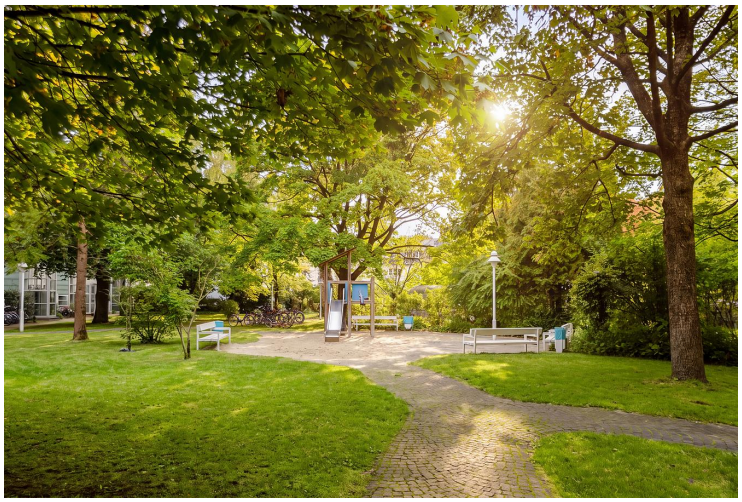















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de