



81671 München

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südbalkon



4.190 €

Kaltmiete

146 m²

Wohnfläche

157 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alina Löhner
Tel.: +49 89 15 94 55-76
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146 m²
Nutzfläche	157 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	4.190 €
Nebenkosten	670 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.09.2032
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	68.3
Primär-Energieträger	Fernwärme



Zustand

Baujahr	2023
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichen-Dielenparkett in der gesamten Wohnung (mit Ausnahme der Bäder) mit hohen weißen Sockelleisten
- Fußbodenheizung, über Raumthermostate individuell steuerbar
- Zwei Bäder mit großformatigem, taupefarbenem Boden-Feinstein, Wände teils mit zweierlei Mosaikfliesen in angesagter Optik, ausgestattet mit einer bodengleichen Rainshower-Dusche mit Echtglas-Abtrennungen und/oder Badewanne, geradlinig designte Waschbecken mit Kreuzgriff-Armaturen, beleuchtete Spiegel und elektrische Handtuchwärmer
- Gäste-WC
- Schreinerküche mit grifflosen Fronten und Dekton-Arbeitsplatten, ausgestattet mit Kochfeld einschließlich Muldenabzug (Bora), Ofen, Geschirrspüler (Miele) und Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr)
- Panorama-Kamin mit Sichtscheibe des Markenherstellers Spartherm
- Extrahohe Kassettentüren (ca. 2,20 m) mit mattweißem Finish und satinierten Beschlägen
- Holzfenster mit außen liegender Aluminium-Aufsatzschale, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden
- Waschmaschinenanschluss in der separaten Hauswirtschaftskammer
- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage
- Licht und Steckdose auf den Balkonen
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Paketkastenanlage im Entree des Hauses
- Kinderwagenraum im Entree des Hauses
- Fahrradräume mit Parksysteem im Untergeschoss
- Energieeffiziente Beheizung über Kraft-Wärme-Kopplung



Beschreibung

Sonnendurchflutet, intelligent geschnitten und hochwertig ausgestattet präsentiert sich die zur Miete angebotene Wohnung im 6. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines 2023 fertiggestellten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude vermittelt mit seiner Backsteinfassade und schwarzen Metallelementen einen modernen Look, der perfekt mit dem „industrial flair“ des angrenzenden Werksviertels harmoniert. Spektakuläre Raumhöhen um fünf Meter, atemberaubende Glasfronten, geöltes Eichen-Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine stylische Einbauküche und puristische Badgestaltung schaffen ein loftähnliches Wohnumfeld.

Zwei großzügige Balkone eröffnen in den Sommermonaten angenehme Freiräume; an klaren Tagen reicht die Sicht von dem Südbalkon bis zu den Alpen. Zur kalten Jahreszeit setzt der Kamin ein behagliches Statement. Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz. Des Weiteren verfügt das Gebäude über eine Paketbox-Anlage, einen Kinderwagenraum und Fahrradabstellmöglichkeiten.

Auch ein attraktiv gestalteter Kinderspielbereich im Hinterhof ist vorhanden. Über einen Personenaufzug ist die Wohnung sowohl vom Straßenniveau als auch von der Tiefgarage schwellenfrei zugänglich. Beheizt wird energieeffizient über Kraft-Wärme-Kopplung.

Lage

Um das Werksviertel im Münchner Osten entwickelt sich seit einigen Jahren ein spannendes, pulsierendes neues Stadtquartier mit viel Raum für Kreativität, Sport und Entertainment sowie einer ausgezeichneten und auch familienfreundlichen Infrastruktur. Bestehende Wohngebäude aus den 1930er bis 1950er Jahren werden aufgewertet, neue Mehrfamilienanlagen entstehen und geben dem Viertel ein modernes, frisches Gesicht.

Die 2023 fertiggestellte Wohnanlage setzt ein besonderes architektonisches Statement und befindet sich angenehm ruhig von der Straße zurückversetzt zwischen Ostbahnhof und Innsbrucker Ring. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Es gibt eine große Auswahl an städtischen und privaten Kitzas sowie Schulen aller Sparten. Hervorzuheben ist die Nähe zum angrenzenden Haidhausen mit seiner einmaligen Mischung aus individuellen Geschäften, Concept Stores, Restaurants, Cafés und Bars ebenso wie lebenswerten Plätzen, lauschigen Ecken und prachtvollen Straßenzügen aus der Jahrhundertwende.

Der nur ca. zehn Gehminuten entfernte Ostbahnhof stellt eine perfekte Anbindung an den ÖPNV sicher; von hier gelangt man mit der S-Bahn umstiegsfrei zum Münchner Flughafen. Auch die U-Bahn-Station „Karl-PreisPlatz“ liegt in bequemer Laufnähe.

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.











GRUNDRISS 6. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
6. Obergeschoss	146,0	11,0	157,0
Diele	16,0		16,0
Wohnen/Kochen/Essen	54,0		54,0
Schlafen 1	14,0		14,0
Schlafen 2	15,0		15,0
Ankleide	10,0		10,0
AR	5,0		5,0
Flur	4,0		4,0
Bad 1	8,0		8,0
Bad 2	6,0		6,0
WC	3,0		3,0
Balkon 1 zu 1/2	2,0	2,0	4,0
Balkon 2 zu 1/2	9,0	9,0	18,0
Gesamt	146,0	11,0	157,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 4,96 m

