



81927 München

Stilvolle Galerie-Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter & Balkon in Bogenhausen



1.250 €

Kaltmiete

59,11 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

I'M LIVING Immobilien

Nicholas Bierl

Tel.: 004916092550213

nicholas.bierl@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,11 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	1,57 m²
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	59,1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.250 €
Warmmiete	1.565 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	220 €
Gesamtbelastung brutto	1.565 €
provisionspflichtig	×
Kaution	3.750 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	20.06.2028
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	88.70
Primär-Energieträger	FERNWAERME_

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

möbliert

moebliert.moeb	zum Teil
----------------	----------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Helle Galerie-Dachgeschosswohnung mit besonderem Raumgefühl
- Sonniger Balkon mit 2025 neu verlegtem Bodenbelag
- 2025 erneuerte Fensterfront für optimale Lichtverhältnisse
- Offene Galerieebene – ideal als Schlafbereich oder Homeoffice
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Funktionale Einbauküche mit ausreichend Stauraum
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Teilmöbliert – ideal für einen unkomplizierten Einzug
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (2025 modernisiert)
- Fahrradraum und Waschklo im Haus
- Beschattungs- und Verdunklungsmöglichkeit bei den Dachflächenfenstern



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Münchner Stadtteil Engelschalking. Diese stilvolle und modernisierte Galerie-Dachgeschosswohnung vereint urbanes Wohngefühl mit ruhiger Lage und hochwertiger Ausstattung.

Auf ca. 59 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit besonderem Charakter. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie den direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein echtes Highlight ist die offene Galerieebene, die ein außergewöhnliches Raumgefühl schafft und vielseitig genutzt werden kann – ob als Schlafbereich, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort.

Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und harmonisch in den Grundriss integriert. Das Tageslichtbad präsentiert sich modern und komfortabel mit Dusch-Badewanne sowie Fenster.

Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung, die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (ebenfalls modernisiert), der komfortables und sicheres Parken ermöglicht, sowie ein eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein besonderes Wohnambiente in ruhiger und zugleich hervorragend angebundener Lage schätzen.

Lage

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Engelschalking im Osten der Stadt und überzeugt durch eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen, überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Bebauung und bietet eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaftsatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Restaurants sowie Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für einen komfortablen Alltag. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Station Engelschalking sowie Busverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen und Autobahnen in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sowohl das Stadtzentrum als auch das Umland optimal erschlossen sind.

Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamer Freizeitgestaltung ein und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.



Endenergieverbrauch beträgt 88.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Nicholas Bierl
Selbstständiger Immobilienmakler
Inhaber von BIERL & PARTNERS
Handelnd unter der Marke I'M LIVING Immobilien

c/o I'M LIVING Immobilien
Maximilianstraße 40
80539 München

Mobil: 0160 9255 0213
E-Mail: nicholas.bierl@i-m-living.de

Erlaubnis nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Starnberg,
Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen.

Hinweis: Die angegebenen Flächen basieren auf vorliegenden Unterlagen bzw. eigenen Aufmaßen vor Ort. Sie dienen der Orientierung und erheben keinen Anspruch auf Verbindlichkeit – insbesondere nicht im Hinblick auf geltende DIN-Normen, Bauordnungen oder Berechnungsverfahren.

Gemäß § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 Geldwäschegesetz (GwG) sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner festzustellen und entsprechende Unterlagen einzuholen. Wir bitten daher um rechtzeitige Vorlage der erforderlichen Nachweise.

Gerne lade ich Sie zu einem persönlichen Gespräch oder einer Besichtigung ein. Bitte vereinbaren Sie dafür vorab einen Termin. Wir danken für Ihr Interesse und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt präsentieren zu dürfen.

Im Sinne der mit dem Eigentümer vereinbarten Diskretion bitten wir Sie, die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren.

















