



81827 München

Sonnige 3-Zi.-Wohnung in bester Lage - Waldtrudering



1.950 €

Kaltmiete

88,94 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH
Christopher Kessler
Tel.: 089 749830-20
c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,94 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,5 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.950 €
Warmmiete	2.340 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Aussen-Courtage	provisionsfrei
Kautionsbetrag	6120



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.04.2024
gültig bis	30.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	84
Primär-Energieträger	Holzpellets

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.05.2026

Zustand

Baujahr 2012
Zustand gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettboden
- großes Bad mit Wanne und Dusche
- Fußbodenheizung
- Tiefgaragenstellplatz
- Einbauküche inklusive
- Jalousien in allen Räumen



Beschreibung

Die sonnige 3-Zi.-Wohnung im 1. OG bietet Ihnen ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer ruhigen und doch zentralen Lage. Die Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räume, die durch die großen Fensterfronten einen besonders einladenden Charme versprühen.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum großzügigen Südostbalkon, auf dem Sie die Sonne den ganzen Tag genießen können. Ideal für entspannte Stunden im Freien, ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Ausklang des Tages.

Die offene und zugleich flexibel abtrennbare Küche ist ein weiteres Highlight. Sie lässt sich sowohl für gesellige Kochabende als auch für ruhige, private Momente perfekt nutzen. Das praktische Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen stets einen sicheren und komfortablen Parkplatz bietet.

Diese Wohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die sowohl den Luxus modernen Wohnens als auch die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten schätzen. Ein echtes Wohlfühlzu Hause, das keine Wünsche offenlässt.

Lage

Nahe am Graf-Spee-Platz liegt diese Wohnung im Herzen des gehobenen Münchner Stadtteils Waldtrudering, eingebettet im Grünen. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Einfamilienhausbebauung aus und gilt als eine der besten Wohnlagen des Viertels. Die Anbindung an den Truderinger Forst und die U2/S-Bahn ist nahezu ideal.







