

80639 München

Luxuriöse 2-Zi.-Wohnung in erster Reihe zum Nymphenburger Schlosspark



Warmmiete
2.670 €

Wohnfläche
76,49 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber
08974983015
j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,49 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	14.09.2033
Ausstelldatum	15.09.2023
Endenergiebedarf	14.1
Primär-Energieträger	Erdwärme

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.295 €
Warmmiete	2.670 €
Nebenkosten	275 €
Kautions-text	7185
Heizkosten enthalten	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzmiete	100 €

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Zentralheizung
barrierefrei	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Luxuriöse 2-Zi.-Wohnung in erster Reihe zum Nymphenburger Schlosspark

Lage-Beschreibung

Unmittelbar am idyllischen Nymphenburger Schlosspark, erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnerlebnis in einer der schönsten und exklusivsten Wohnlagen Münchens.

Online-ID:
WSATSSLM

Objekt-Nr.:
17218



Diese hochwertige Mietwohnung vereint stilvollen Wohnkomfort mit der besonderen Atmosphäre Nymphenburgs. Die einzigartige Kombination aus urbaner Lebensqualität, herrschaftlichem Flair und der unmittelbaren Nähe zur Natur macht diese Adresse zu einem ganz besonderen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Laimer Straße grenzt unmittelbar an den berühmten Nymphenburger Schlosspark, einem der größten königlichen Palastgärten Europas. Bewohner genießen nicht nur die herrliche Kulisse für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten, sondern auch eine Oase der Ruhe und Erholung im Grünen, direkt vor der Haustür.

Trotz ihrer ruhigen Lage ist die Laimer Straße hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was schnelle Wege in die Innenstadt und zu anderen wichtigen Zielen ermöglicht. Die Autobahn A8 ist ebenfalls leicht zu erreichen und bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe der Laimer Straße.

Der berühmte Biergarten "Hirschgarten" mit über 8.000 Sitzplätzen im Freien ist fußläufig erreichbar und lädt zum Verweilen und Genießen ein. Den belebte Rotkreuzplatz erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Für Familien mit Kindern stehen zahlreiche renommierte Schulen und Kindergärten in der Umgebung zur Verfügung, was die Laimer Straße zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Neben dem Nymphenburger Schlosspark bieten sich in der Nähe weitere kulturelle Highlights wie das Nymphenburger Schloss selbst, das Marstallmuseum und das Botanische Institut, die das kulturelle Angebot der Umgebung bereichern. Diese luxuriöse Mietwohnung vereint modernen Stil, Komfort und Eleganz und bietet ihren Bewohnern das Privileg, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt zu leben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Offener Grundriss
- Großzügiger Wohnbereich
- Edle Eichen-Dielen für Luxus und Langlebigkeit
- Fußbodenheizung für ganzjährige Behaglichkeit
- Exklusive Einbauküchen von Schüller
 - Maßgefertigt für optimale Nutzung des Raums
 - Modernes Design mit grifflosen Schränken und Schubladen
 - Erstklassige Arbeitsplatte für Luxus in der Küche
 - Moderne, energieeffiziente Geräte für das Kocherlebnis
- Exquisite Badezimmer für Luxus und Entspannung
 - Hochwertige Armaturen und elegantes Design
 - Erstklassige Fliesen für Eleganz und Pflegeleichtigkeit
- Energieeffiziente Fenster aus Niederbayern
 - Hochwertiges Fichtenholz innen, schützendes Aluminium außen
 - Rollläden zur Regulierung von Licht, Lärm und Wärme
 - Travertin-Fensterbänke für zeitlose Eleganz
- Private Dachterrasse
- Tiefgarage und Stellplätze
 - Aufzug von der Tiefgarage zu der Wohntage für bequemen Zugang
- Indexmietvertrag

Objektbeschreibung

Wohnen in erster Reihe zum Nymphenburger Schlosspark:
In der begehrten Laimer Straße, mitten im charmanten Stadtteil München-Nymphenburg, steht eine exklusive Neubauwohnung zur Verfügung. Hier verbinden sich moderne Architektur, stilvolle Eleganz und zukunftsorientierte Technik zu einem besonderen Wohnkonzept.

Die Wohnung überzeugt durch den durchdachten Grundriss, eine geschmackvolle Gestaltung und die Verwendung erlesener Materialien. Hochwertige Ausstattungsdetails und modernste Haustechnik schaffen ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Ästhetik und Lebensqualität gerecht wird.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verbindung von exklusivem Wohnen und nachhaltiger Energieversorgung. Das Gebäude wurde nach hohen energetischen Standards konzipiert und setzt auf innovative, ressourcenschonende Technologien. Eine moderne Erdwärmepumpe sorgt in den kühleren Monaten für angenehme Temperaturen, während leistungsstarke Photovoltaikanlagen auf dem Dach umweltfreundlichen Strom erzeugen.

Dank eines durchdachten Mieterstromkonzepts haben die neuen Mieter zudem die Möglichkeit, direkt von der vor Ort erzeugten Solarenergie zu profitieren. So vereinen sich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und ein verantwortungsvoller Umgang mit natürlichen Ressourcen auf zeitgemäße Weise.

sonstige Angaben

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Vermieters.

Der Vermieter bevorzugt Mieter für langfristige Mietverhältnisse.

Impressionen



