



## 81735 München/ Ramersdorf-Perlach

1,5 Zimmerwohnung in Neuperlach / 7. OG / Westbalkon / renoviertes Duschbad / ab Januar 2026



**1.000 €**  
Kaltmiete

**51,6 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**2**  
Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VermietungsTeam  
Tel.: 004989  
info@happy-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.000 €
Kaltmiete	1.000 €
Warmmiete	1.200 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung brutto	1.200 €
Summe Miete netto	1.000 €
provisionspflichtig	✗
Kaution	3.000 €

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.10.2028
Baujahr (Haus)	1969
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	85.00
Primär-Energieträger	FERN

**Zustand**

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

**Bad**

Dusche

**Heizungsart**

Zentralheizung

**Befeuerung**

Fernwärme

**Fahrstuhl**

Personen-Fahrstuhl

**Ausrichtung Balkon / Terrasse**

Westen

**Beschreibung zur Ausstattung**

- großes Wohnzimmer
- Esszimmer bzw. home office Raum (das halbe Zimmer)
- Küche
- renoviertes Duschbad
- 1 Westbalkon

Leider ist kein Jobcenter und auch keine WG möglich.



## Beschreibung

Ab Januar können Sie in die 1,5 Zimmerwohnung im 7. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses nahe dem Ostpark einziehen.

Die Wohnung bietet einen Flur mit Einbauschrank, ein vor ca. 2 Jahren renoviertes Duschbad, eine große Küche mit Zugang zum Westbalkon.

Ferner ist ein großes Wohn- Schlafzimmer vorhanden. Praktisch ist das Esszimmer (das halbe Zimmer), welches auch als home office genutzt werden kann.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Leider ist kein Jobcenter und auch keine WG möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich am Adolf-Baeyer-Damm im lebendigen Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach im Südosten Münchens – eine besonders attraktive Wohngegend, die Stadtleben und Natur sehr harmonisch vereint. Der Adolf-Baeyer-Damm verläuft im Teilbereich Neuperlach / Alt-Perlach nahe dem Ostpark.

Öffentlicher Nahverkehr: Die U-Bahn-Station Quiddestraße (U5, U7, U8) liegt gut erreichbar und sorgt für schnelle Verbindungen in die Innenstadt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. \*\*







