



## 85716 Unterschleißheim

Sonnige, renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Süd-Balkon - ideal für kleine Familien



**1.255 €**

Kaltmiete

**76,68 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

### Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 76,68 m² |
| Zimmer                   | 3        |
| Schlafzimmer             | 2        |
| Badezimmer               | 1        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Loggia                   | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 11,88 m² |
| Stellplätze              | 1        |

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Kaltmiete            | 1.255 € |
| Warmmiete            | 1.595 € |
| Nebenkosten          | 300 €   |
| Heizkosten enthalten | ✓       |
| provisionspflichtig  | ×       |
| Kautionsktext        | 3.885 € |



## Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| Ausstelldatum             | 12.10.2018    |
| gültig bis                | 12.10.2028    |
| Baujahr (Haus)            | 1972          |
| Wertklasse                | D             |
| Gebäudeart                | Wohngebäude   |
| Energieverbrauchskennwert | 118           |
| Primär-Energieträger      | Erdgas leicht |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01. November

## Zustand

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Baujahr               | 1972    |
| letzte Modernisierung | 2021    |
| Zustand               | teil- / |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 3 Zimmer
- ca. 76,68 m<sup>2</sup>
- Süd-Balkon und Nord-Loggia
- Laminatböden
- Kunststofffenster
- hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und WM-Anschluss
- Duplex-Stellplatz
- eigenes Kellerabteil
- Baujahr 1972, renoviert 2021



## Beschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses und erstreckt sich mit ihren ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Zimmer.

Vom geräumigen Flur aus, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, erreichen Sie alle Zimmer. Vom Schlafzimmer sowie Kinderzimmer gelangen Sie zur Loggia, auf der Sie sonnengeschützte Stunden genießen können.

Der Balkon, welcher an das Wohnzimmer angrenzt, ist Richtung Süden gerichtet, sodass Sie den ganzen Tag über von einem lichtdurchfluteten Wohnraum profitieren können. Über die platzsparende Schiebetür erreichen Sie die Küche, welche bereits über eine hochwertige Einbauküche verfügt. Diese ist vollausgestattet (inkl. Spülmaschine, Gefrierfach etc.), wurde 2021 eingebaut und kann gerne für 5.950 € VB von der Vermieterin abgelöst werden.

Das Badezimmer verfügt über WC, Waschbecken mit Spiegelschrank, Badewanne und Fenster. Auch der Waschmaschinenanschluss befindet sich hier, was Ihnen den Weg in das Untergeschoss erspart und den Alltag erleichtert.

Die Wohnung wurde 2021 renoviert, die Türen sowie manche der Böden wurden ausgetauscht und die neue Einbauküche eingebaut. Auch die Fenster wurden vor einigen Jahren durch weiße Kunststofffenster ersetzt.

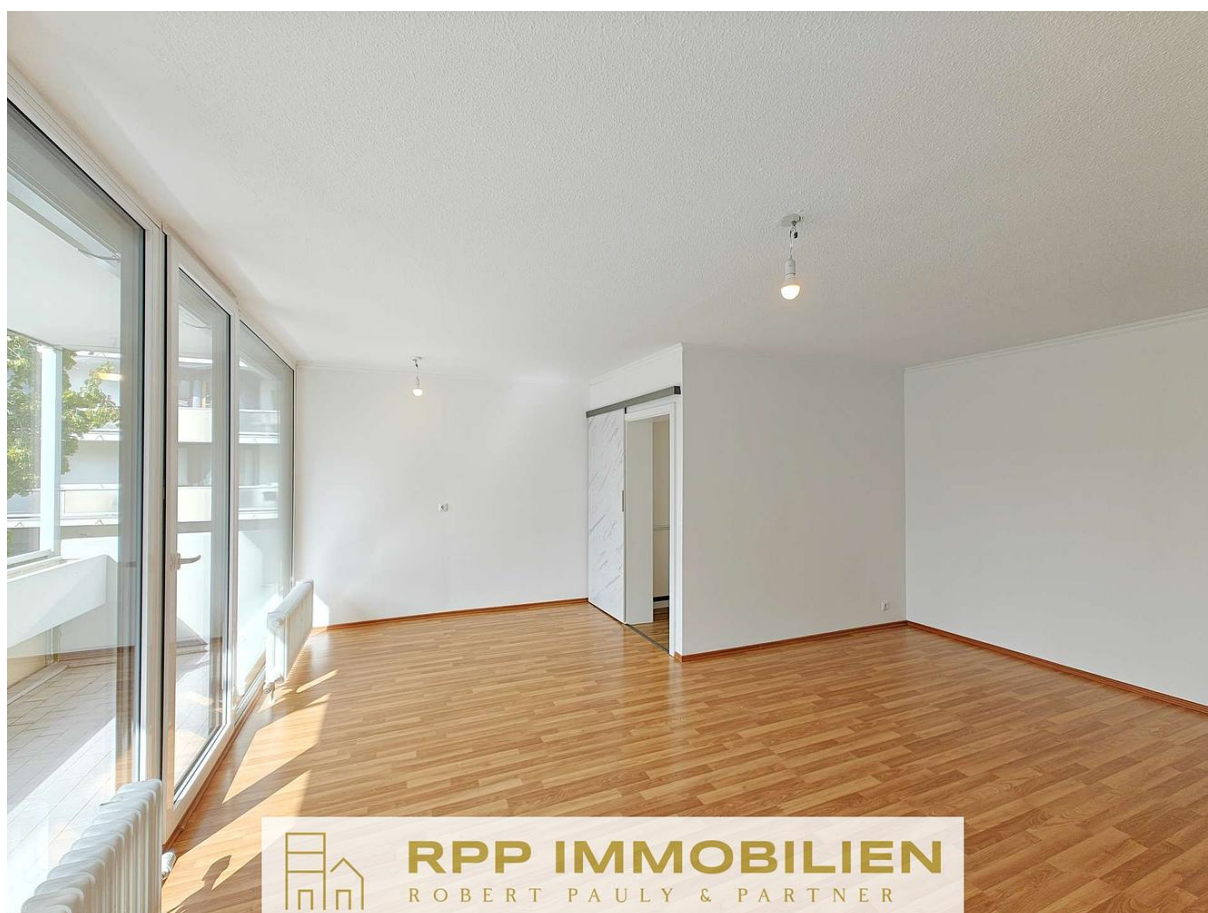
Abgerundet wird die Wohnung durch ein eigenes Kellerabteil und einen Duplex-Stellplatz (oben).

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Unterschleißheim. Die Anbindung an die A92 und A9 ist hervorragend, wodurch München und der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar sind und die Lage gerade für Pendler ideal macht.

Die S-Bahn-Station Unterschleißheim (S1) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés liegen in fußläufiger Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.













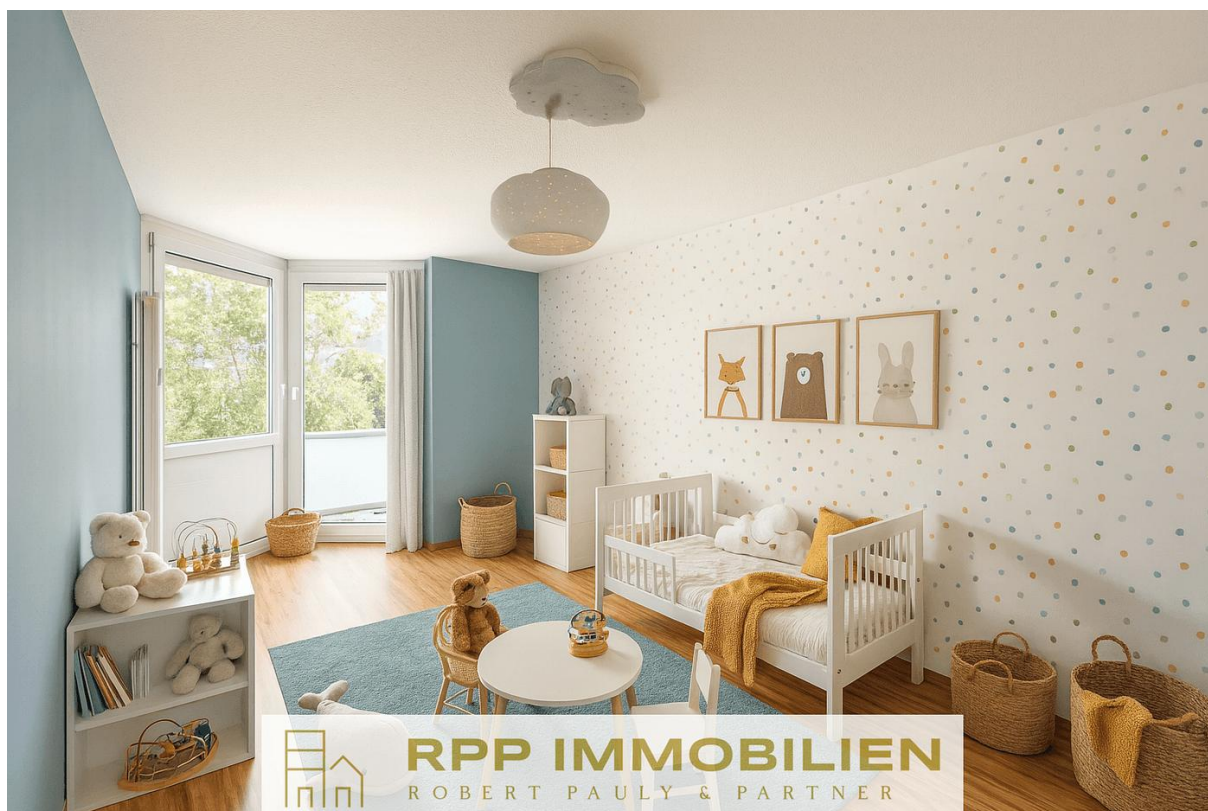




**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER









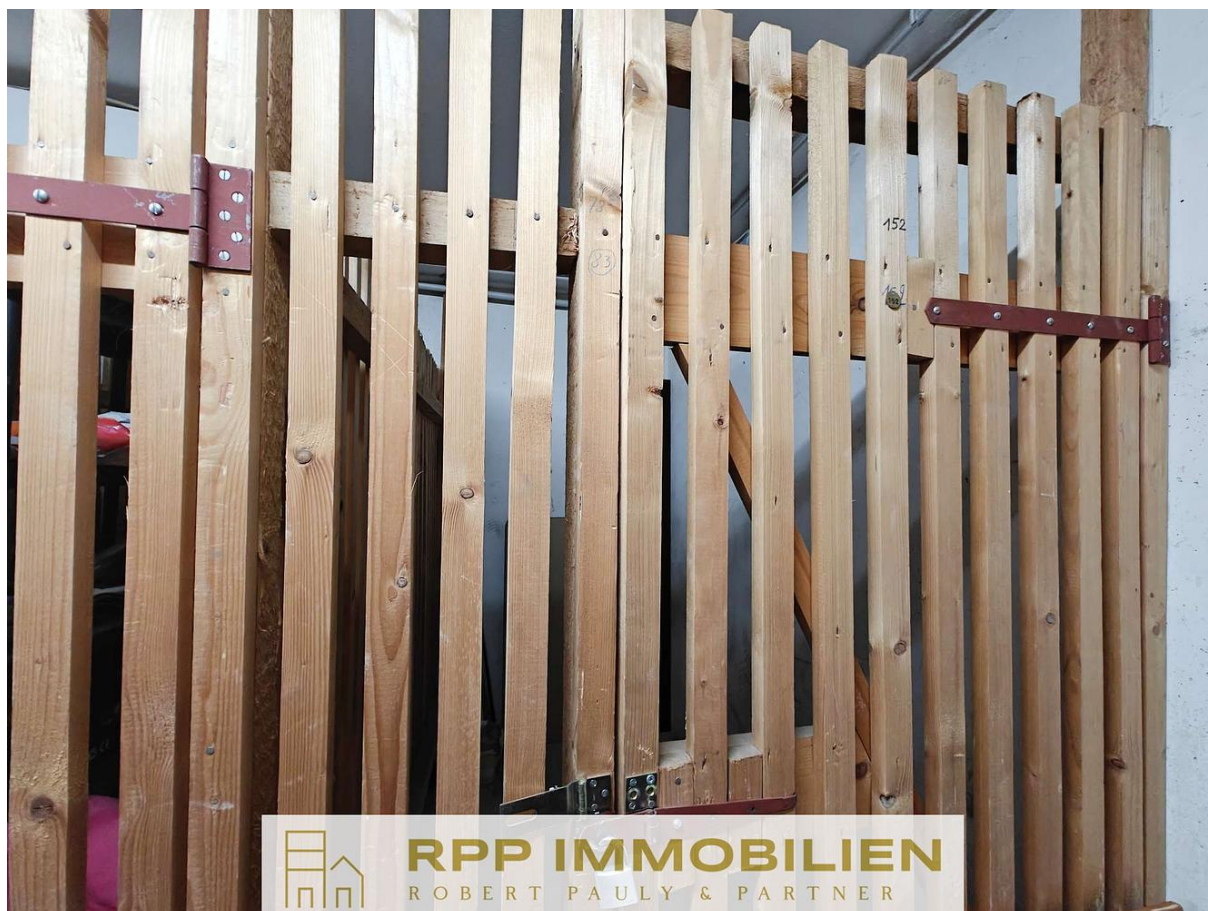






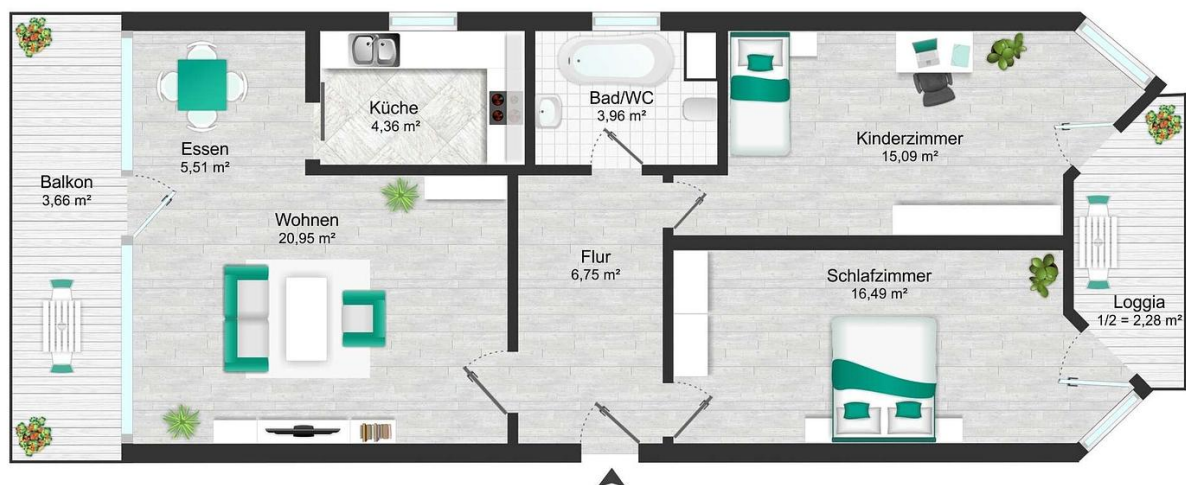








**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER