

81825 München

**** Paare aufgepasst **** Erstbezug in Moderner Wohnung mit Garten bei 126m² Gesamtwohnnutzfläche (2)



Warmmiete
3.210 €

Wohnfläche
120 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Bayernwerte Immobilien

Sandy J. Miehling
089-21909733
anfrage@bayernwerte.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	126 m ²
Wohnfläche	120 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.07.2035
Ausstelldatum	17.07.2025
Endenergiebedarf	24
Primär-Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

Preise & Kosten

Kaution	8.580 €
Kaltmiete	2.700 €
Warmmiete	3.210 €
Nebenkosten	350 €
Mietzuschlaege	100 €
Heizkosten enthalten	Ja
stp_carport_stellplatzmiete	60 €

Zustand

Alter	Neubau
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Befuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
UBZWVBSD
.....
Objekt-Nr.:
BY-TR-089-02M
.....



Ihre Fakten auf einen Blick – Raum für höchste Ansprüche:

- ✓ Exklusive Lage: Wohnung 2 im Erdgeschoss mit direktem Zugang über eine Wendeltreppe zum Untergeschoss (UG) – Privatsphäre ohne Kompromisse.
 - ✓ Großzügige Dimensionen: ca. 126 m² gesamt Wohn- und Nutzfläche (ca. 69 m² reine Wohnfläche im Erdgeschoss + 19m² Terrasse + 38m² im Untergeschoss) verteilt auf 3 lichtdurchflutete Zimmer und eine beeindruckende Raumhöhe von 2,90 m, die ein außergewöhnliches Raumgefühl schafft.
 - ✓ Wellness-Ausstattung: Ein seltenes Highlight – Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein Gäste-WC bieten maximalen Komfort für die ganze Familie oder Gäste.
 - ✓ Außenbereich: Genießen Sie den Alltag auf Ihrer Terrasse, die zum Sonnenbaden- und Entspannen genutzt werden können.
 - ✓ Nutzen Sie Ihren privaten Garten mit etwa 150m² zur Erholung
 - ✓ Mobilität inklusive: Der passende Carport-Stellplatz ist direkt im Angebot enthalten.
 - ✓ Individuelle Entfaltung: Die Wohnung wird mit Einbauküche übergeben. (Preis auf Anfrage)
-
- ✓ Bausubstanz & Energie: Massivbauweise (Ziegel), KfW 55 Standard, WU-Beton im Keller, Perimeterdämmung, Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Frischwasserstation.
 - ✓ Innenausbau: Kalkgipsputz (gefilzt), hochwertige Innentüren (weiß lackiert, rundum gedichtet), Fensterbänke aus Marmor (Jura Gelb) oder Granit (Bianco Sardo).
 - ✓ Bodenbeläge: Marken-Parkett (JOKA) schwimmend verlegt in Wohnbereichen; großformatige Feinsteinzeug-Fliesen (60x60 cm) in Bad, WC und Küche.
 - ✓ Sanitär: Komplettausstattung inkl. Wand-WC mit Absenkautomatik, Unterputzspülkasten, Thermostat-Duschesystem (Grohe Rainshower), rahmenlose Glas-Duschabtrennung, Flüssigabdichtung nach DIN 18535.
 - ✓ Technik & Sicherheit: Video-Gegensprechanlage (S/W mit Monitor), Fundamente der nach DIN 18014, Vorbereitung für Smart-Home und E-Mobilität, 3-fach isolierverglaste Fenster mit Pilzkopfverriegelung.
 - ✓ Gemeinschaftsanlagen: Barrierefreier Aufzug (Energieklasse B), Naturstiebtreppe, begrünter Carport/Stellplätze, Kinderspielplatz mit Fallschutzboden und vielfältigen Geräten.
 - ✓ Außenanlagen: Terrasse mit Gartenwasseranschluss im EG.

Lage-Beschreibung

- ✓ Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestellen der Linien 193 und 194 sowie die Straßenbahnlinie 19. Diese verbinden Sie direkt mit den S-Bahnhöfen Trudering oder Gronsorf. Über die dort verkehrenden S-Bahn-Linien S4 und S6 sowie die ab dem Bahnhof Trudering fahrende U-Bahn-Linie U2 gelangen Sie schnell und bequem sowohl ins Münchner Stadtzentrum als auch in Richtung Ebersberg, Rosenheim oder Messestadt Riem. Für Autofahrer ist die Anbindung an die Autobahnen A94 und A99 ideal, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit weiterer Ziele im Großraum München und Richtung Salzburg ermöglicht.
- ✓ Die Wohnung in Waldtrudering bietet eine der begehrtesten Wohnlagen im Osten Münchens. Eingebettet zwischen ruhigen Wohngebieten und dem weitläufigen Riemer Park genießen Sie hier eine grüne Umgebung, die Ruhe mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten vereint. Die Nähe zum Golfplatz München Riem und den ausgedehnten Grünflächen des ehemaligen Flughafengeländes schafft ein einzigartiges Wohnumfeld.
- ✓ Auch die gastronomische Vielfalt in Trudering-Waldtrudering ist bemerkenswert. In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche gemütliche Restaurants und Cafés, darunter traditionelle bayerische Gasthöfe und moderne Lokale im Zentrum von Trudering. Das beliebte Einkaufszentrum „Pep“ ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine große Auswahl an Dining-Optionen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

✓ Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. In unmittelbarer Nähe finden sich weitläufige Rad- und Wanderwege direkt im Riemer Park, der zu entspannenden Spaziergängen, Joggingrunden und sportlichen Aktivitäten einlädt. Das Messegelände mit seinen Event-Highlights ist ebenfalls schnell erreicht, während Sie gleichzeitig die Ruhe einer etablierten Wohnsiedlung genießen.

✓ Für Ihre medizinische Versorgung sorgen mehrere Facharztzentren in Trudering sowie die schnelle Erreichbarkeit des Klinikums rechts der Isar in Haidhausen. Zudem sind Schulen, Kindergärten und Supermärkte bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar – was die Lage besonders familienfreundlich macht. Fazit: Die Wohnung vereint die Vorzüge einer ruhigen, parknahen Wohngegend mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Objekt-Titel

**** Paare aufgepasst **** Erstbezug in Moderner Wohnung mit Garten bei 126m² Gesamtwohnnutzfläche (2)

Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine einzigartige Wohnlösung, die Komfort, Raum und moderne Nachhaltigkeit perfekt verbindet. Diese besondere Wohnung im Erdgeschoss (WE 2) eines aktuellen Neubauprojekts bietet Ihnen nicht nur eine hochwertige Wohnfläche, sondern auch ein umfangreiches Zusatzareal im Untergeschoss – ideal für alle, die Platz für Hobbys, Home-Office oder Lagerbedarf suchen. Die Immobilie ist ab Oktober 2026 bezugsfrei.

Raumkonzept & Flexibilität: Auf einer Wohnfläche von ca. 69 m² im Erdgeschoss genießen Sie ein helles und modernes Ambiente mit direktem Zugang zur Außenterrasse. Das wahre Highlight ist jedoch die zusätzliche direkt aus der Einheit über eine Wendeltreppe erreichbare Nutzfläche im Untergeschoss. Diese vielseitig gestaltbare Ebene erweitert Ihre Möglichkeiten erheblich: Ob als geräumiges Hobbykeller, professionelles Home-Office, Fitnessbereich oder zur Aufbewahrung – hier finden Sie Platz für alles, was im Alltag sonst oft zu kurz kommt.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche von 126 m² bietet Ihnen somit den Komfort eines Hauses in einer modernen Wohnung.

Außenbereich & Garten: Freuen Sie sich auf Ihre eigene 19 m² große Terrasse, die zum entspannten Frühstück oder geselligen Abendstunden einlädt. Als zusätzlicher Vorzug ist die Sondernutzung eines ca. 150m² Gartenanteils (50 % der 19 m² Terrassenfläche sind in der Wohn- und Nutzfläche enthalten) inklusive. Die Pflege dieses grünen Bereichs obliegt Ihnen als Mieter, sodass Sie Ihre Außenfläche ganz nach Ihren persönlichen Wünschen gestalten und begrünen können. Genießen Sie die Privatsphäre und die Freiheit, Ihr eigenes kleines Grünparadies zu schaffen.

Mobilität & Infrastruktur: In Zeiten nachhaltiger Mobilität ist diese Wohnung hervorragend aufgestellt. Der zugehörige Carport (60 €/Monat) verfügt bereits über eine eingebaute Vorbereitung für eine E-Ladestation. Sie können Ihr Elektrofahrzeug also künftig bequem und zukunftsicher direkt vor der Tür laden. Dies unterstreicht den modernen Standard des Gebäudes und spart Ihnen die nachträgliche Installation von Leitungen.

Ausstattung & Kosten: Als Teil eines Neubauprojekts profitieren Sie von höchster Energieeffizienz, exzellentem Schallschutz und einer wertigen Ausstattung.

Die monatliche Kaltmiete für die Wohnung beträgt 2.700 €. Hinzu kommen 100 € für die Sondernutzung des Gartenanteils sowie 60 € für den Carport. Die Betriebskosten liegen bei 350 €.

Ihre monatliche Gesamtmiete beträgt somit 3.210 € (inkl. Carport und Gartennutzung, zzgl. Betriebskosten).

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für Mieter, die nicht nur eine hochwertige Bleibe suchen, sondern auch Wert auf zusätzlichen Stauraum, eigenen Gartenzugang und moderne E-Mobilitätsinfrastruktur legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der großzügigen Aufteilung und der zukunftsorientierten Ausstattung dieser einzigartigen Immobilie.

sonstige Angaben

Energieausweis: Baujahr Gebäude: 2025 Baujahr Wärmepumpe: 2025 Heizungsart: Wärmepumpe Befeuerung: Wärmepumpe Energieausweis: Bedarfsorientiert Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 08.08.2020 Gebäudeart: Mehrfamilienhaus freistehend Energieausweis gültig: 17.07.2035 Energieausweis ausgestellt: 18.07.2025 Energieausweis (Effizienzklasse): A Energieausweis (Kennwert): 24 kWh/(m²*a)

Bitte beachten Sie, dass wir gesetzlich verpflichtet sind, Sie vor Übersendung der ausführlichen Unterlagen zuerst über das bestehende, gesetzlich geregelte Widerrufsrecht zu informieren. Für diesen Vorgang benötigen wir immer vollständige Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Anschrift und Email-Adresse). Diese Belehrung erfolgt im Internet, immer vor Erhalt des ausführlichen Exposés und der weiteren Unterlagen. Sobald dieser automatisierte Vorgang abgeschlossen ist, erhalten Sie einen Link, über den Sie die ausführlichen Informationen (mit Anlagen) erhalten.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Gesetzliche Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG), gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist unser Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung zu erheben haben. Dieser folgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregistrauszug notwendig.

Impressionen











