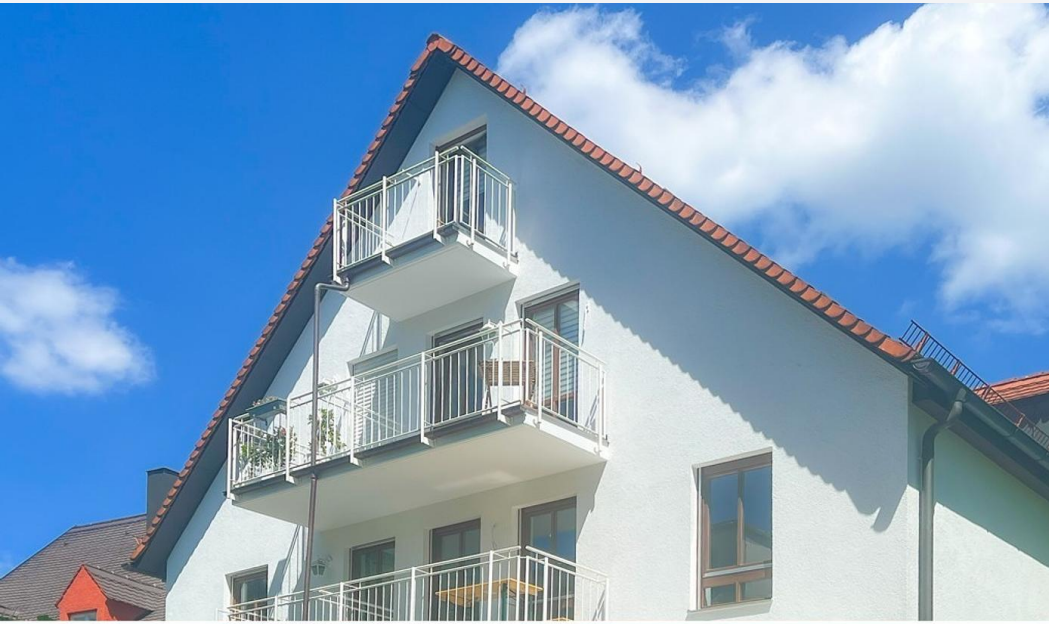




**80639 München**

Bestlage am Hirschgarten: Ziemlich individuelle Dachterrassen-Wohnung



**1.950 €**

Kaltmiete

**85,1 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**95 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.**

Peter Buchwald  
Tel.: +49 157 73835118  
pb@team-bim.de



**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	85,1 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

**Allgemeine Infos**

Gruppennummer	1
---------------	---

**Zustand**

Baujahr	1994
---------	------

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	1.950 €
-----------	---------

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Energieverbrauchskennwert	93,00



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓



## Beschreibung

Etwas ganz Besonderes:

Herrliche, sehr individuelle Wohnung in wunderbar ruhiger Lage direkt am Hirschgarten.

Perfekt für Dachgeschoss-Liebhaber  
2 Zimmer plus großes Studio im Dachspitz

Schön und hell, besondere Wohnatmosphäre

Perfekt geeignet für einen Single oder ein Paar.  
Für ein Paar mit Kind ist diese Wohnung nur bedingt geeignet.

Dachterrasse, ziemlich uneinsehbar, ideal und schön besontnt, nach Südwesten ausgerichtet  
Balkon mit Blick in den Hirschgarten

Großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer ca. 35 m<sup>2</sup>  
Sehr schöne Küche  
Weißes Bad mit Stellmöglichkeit für eine schmale Waschmaschine (Toplader)  
Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Praktische Garderobennische

Studio mit ca. 29,7 m<sup>2</sup> Grundfläche, ideal als Büro, Gästezimmer, Leseecke uvm. direkt vom Wohnzimmer aus über eine Raumpartreppe zu erreichen, mit zweitem Fluchtweg ins gemeinschaftliche Treppenhaus.  
Ablöse Einbauschränke im Studio: 100 EUR (sinnvoll)

Ausstattung:  
+ Parkett in allen Räumen - neuwertig  
+ Komplett ausgestattete Einbauküche, Dekor weiß glänzend  
+ Großer, gemauerter und damit blickdichter Kellerraum  
+ Gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum  
+ Überdachte Fahrradstellplätze  
+ Tiefgaragenstellplatz

Dritte Etage ohne Lift.

Verfügbar: ab 1.6.2026 / 1.7.2026

Geboten wird ein unbefristeter indizierter Mietvertrag mit gegenseitigem Ausschluss einer ordentlichen Kündigung für den Zeitraum von 36 Monaten

Wir führen nur Einzelbesichtigungen durch.

Kaltmiete Wohnung: 1.950 EUR  
Miete Duplex: 100 EUR  
= insgesamt: 2.050 EUR  
zzgl. Betriebskosten: 330 EUR

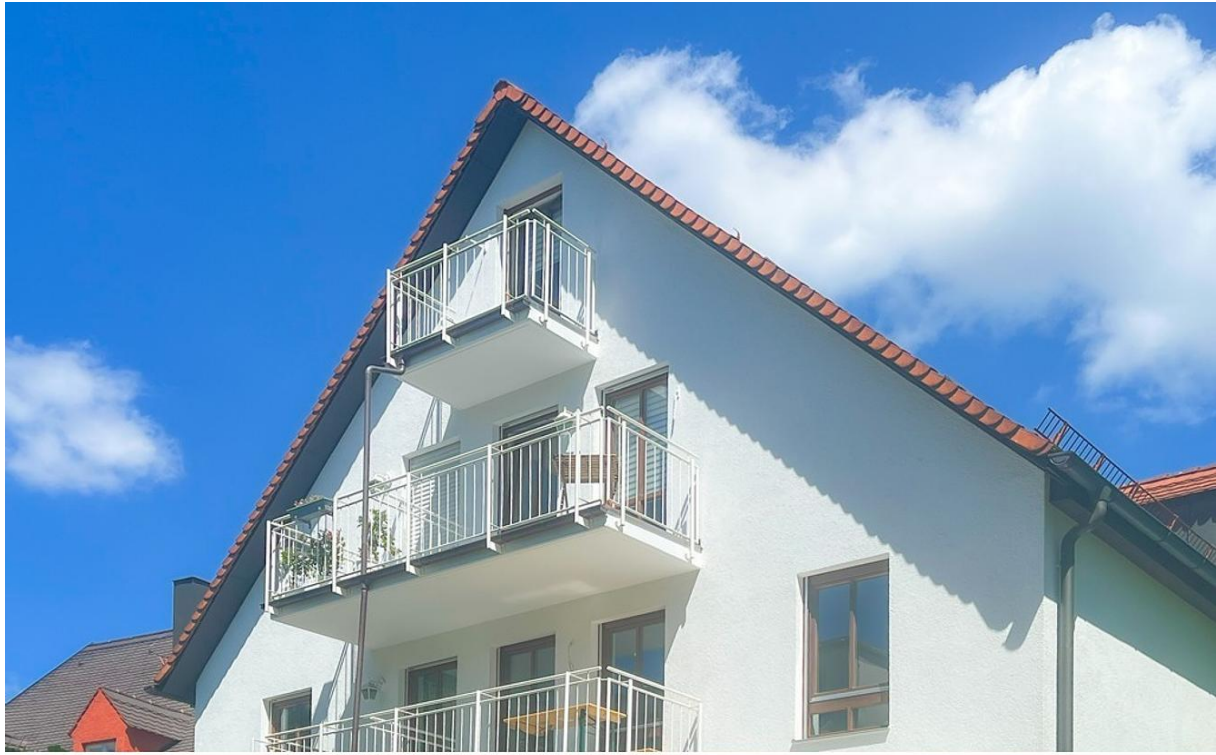
Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.  
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.



## Lage

---

Herrlich ruhige, grüne und idyllische Lage direkt am Hirschgarten, wenige Gehminuten zur S-Bahn Haltestelle Hirschgarten, Romanplatz, Trambahn (Linien 12, 17), Bus. Einkaufen, Ärzte usw. in geringer Entfernung.



**team::: B.I.M.** **BERTOL**   
**IMMOBILIEN**

