



**80639 München**

Bestlage am Hirschgarten: Ziemlich individuelle Dachterrassen-Wohnung | Ideal für Single oder Paar



**2.025 €**

Kaltmiete

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

Wohnfläche

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

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

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

Wolfgang Bertol  
Tel.: +49 89 54479980  
wb@team-bim.de



**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	85 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	2.025 €
-----------	---------

**Energieausweis**

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



## Ausstattung

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Falls Sie sich für diese individuelle Wohnung interessieren, bitten wir Sie, etwas über sich zu schreiben.

Leider ist eine Besichtigung nur morgen, Freitag, zwischen 15 und 17 Uhr möglich.

Diese Wohnung ist 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, uneinsehbar, schön besonnt, nach Südwesten ausgerichtet  
Zusätzlicher Balkon mit Blick in den Hirschgarten

Großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer ca. 35 m<sup>2</sup>  
Sehr schöne Küche mit sehr großen Glasflächen  
Geräumiges Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche  
Praktische Garderobennische

Das Bad wird im Juni neu gemacht: bodengleiche Dusche, oder Duschtasse mit ganz niedrigem Einstieg, großformatige Fliesen, Stellplatz für Wasch-/Trockensäule, WC, Waschtisch. Das gezeigte Foto ist KI-generiert und zeigt eine mögliche Variante, wie das Bad künftig aussehen könnte. Die Details werden erst noch festgelegt.

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
- + Stellplatz für die eigene Waschmaschine im Bad
- + Überdachte Fahrradstellplätze
- + Tiefgaragenstellplatz (Duplex unten, fährt gerade - kippt also nicht)

Dritte Etage ohne Lift.

Verfügbar: ab 15.7./1.8.2026

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

Wir führen nur Einzelbesichtigungen durch.



Kaltemiete Wohnung: 2.025 EUR  
Miete Duplexparker: 100 EUR  
= insgesamt: 2.125 EUR  
zzgl. Betriebskosten: 330 EUR

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.  
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.  
Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

## 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**









