



**81929 München**

## Moderne 3-Zimmer-Wohnung in Daglfing



**1.870 €**

Kaltmiete

**66,34 m²**

Wohnfläche

**66,34 m²**

Nutzfläche

**3**

Zimmer

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

**Ihr Ansprechpartner**

**Gerschlauer GmbH**

Manuela Gerschlauer-Wüstenhagen

Tel.: 089 749830-28

[m.gerschlauer@gerschlauer.de](mailto:m.gerschlauer@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66,34 m²
Nutzfläche	66,34 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.04.2022
gültig bis	07.04.2032
Baujahr (Haus)	2022
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	12.9
Primär-Energieträger	Strom

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.870 €
Warmmiete	2.170 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionsbetrag	5.910 €

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.03.2024
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Elektro ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- LAN-Verkabelung
- Glasfaseranschluss
- Hauswirtschaftsraum
- Abschließbares Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Exklusive Rifra Designerküche
- Feinsteinboden in Eichenoptik
- Deckenspots in Diele und Badezimmer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Hochwertige 3-fachwärmeschutzverglaste Holz-Aluminium, Fenster



## Beschreibung

Diese makellose 3-Zimmer-Etagenwohnung erstreckt sich über die gesamte Südhälfte einer gerade fertiggestellten Stadtvilla und bietet eine Wohnatmosphäre der Extraklasse.

Der großzügige Wohn-/Essbereich, harmonisch verbunden mit einer offenen Wohnküche, schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsame Stunden und gesellige Mahlzeiten.

Die Wohnung bietet nicht nur ein Schlafzimmer, sondern auch ein separates Büro für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslicht-Bad ist mit einer Dusche inklusive Rainsky, einem elektrischem Handtuchheizkörper sowie einem Waschbecken inklusive Unterschrank von Villeroy & Boch erstklassig ausgestattet. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum beherbergt einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Die hochwertige Designerküche in strahlendem Weiß mit Echtsteinarbeitsplatte von Rifra aus Mailand und Elektrogeräten der Marke Siemens sowie einem Bora Kochfeld erfüllt höchste Ansprüche an Ästhetik und Funktionalität.

Der Boden beeindruckt durch Feinstein in Eichenparkettoptik, der nicht nur visuell ansprechend, sondern auch pflegeleicht ist. Diese Wohnung verkörpert Eleganz bis ins kleinste Detail und bietet ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – hier trifft moderne Lebensqualität auf zeitlose Eleganz.

Erfüllen Sie sich den Traum von stilvollem Wohnen in Bogenhausen.

## Lage

Die bezaubernde Etagenwohnung befindet sich an einem ruhigen Rand des begehrten Stadtteils Bogenhausen. Die Lage in einer ausschließlich von Wohnhäusern geprägten Straße verspricht nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch eine angenehme Nachbarschaft.

Fußläufig erreichbar sind mehrere Supermärkte und Dienstleistungsbetriebe, die den Alltag bequem gestalten. Die Riemarcarden mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Annehmlichkeiten sind sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Diverse Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung erleichtern die Mobilität. Die S-Bahn Haltestelle Daglfing, nur etwa 10 Gehminuten entfernt, bietet eine direkte Anbindung an den Flughafen und in die pulsierende Münchner Innenstadt durch die Linie S8. Die Autobahn A94 befindet sich ebenfalls in direkter Nähe und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale Straßennetz.

Die Umgebung der Wohnung präsentiert sich als wahres Idyll mit grünen Feldern und Parkanlagen. Diese bieten nicht nur eine erholsame Atmosphäre, sondern auch ideale Möglichkeiten für Sportbegeisterte. Für Familien mit Kindern sind mehrere Spielplätze in direkter Umgebung vorhanden, die für abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten sorgen.

Insgesamt stellt diese Lage die perfekte Verbindung aus städtischer Lebensqualität und naturnaher Erholung dar, und macht diese Etagenwohnung zu einem besonderen Rückzugsort für alle, die ein ausgewogenes Wohnambiente schätzen.



















**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

