



81241 München

Zentral und doch idyllisch: Wohnen im Österreicher Viertel!



2.735 €

Kaltmiete

122 m²

Wohnfläche

270 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122 m ²
Grundstücksfläche	270 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.735 €
Warmmiete	2.995 €
Nebenkosten	260 €
provisionspflichtig	×
Kautionsstext	8205



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.09.2019
gültig bis	07.09.2029
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180.8
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1961
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 122 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen (inkl. Keller)
- 6 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Homeoffice)
- 3 moderne Badezimmer, jeweils mit Dusche ausgestattet
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch Südwest-Ausrichtung
- Terrasse mit angrenzendem, privat nutzbarem Garten
- Ruhige Wohnlage in einer Sackgasse mit viel Grün
- Großzügiger Kellerraum sowie zusätzliche Abstellflächen
- Gartenfläche zur alleinigen Nutzung
- Umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren
- Energetische Optimierungen inkl. Dämmmaßnahmen
- Einbau einer neuen Heizungsanlage in 2020
- Angenehme und durchdachte Raumaufteilung
- Kein Stellplatz vorhanden, parken vor Ort kostenfrei und ohne Parkausweis möglich



Beschreibung

Dieses besondere Reihenendhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, großzügigen Platzverhältnisse und eine außergewöhnlich ruhige sowie idyllische Lage. Auf insgesamt drei Ebenen - und zusätzlichem Keller - bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, insbesondere auch für das Arbeiten im Homeoffice.

Die nach Südwesten ausgerichtete Immobilie besticht durch helle, lichtdurchflutete Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Wohnräume sind mit neuwertigem Parkett ausgelegt. Die Terrasse dort wird aktuell mit neuen, hellen Platten frisch verlegt. Mit dem angrenzenden eigenen Garten zur alleinigen Nutzung lädt sie zum Entspannen ein und schafft dabei eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Badezimmer, jeweils ausgestattet mit einer Dusche, und bietet einen hohen Wohnkomfort. Ein großzügiger Kellerraum sowie zusätzliche Abstellflächen sorgen für reichlich Stauraum.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie modernisiert und zusätzlich durch Dämmung und Ausbau des Daches - energetisch optimiert. Die Heizungsanlage wurde ebenfalls erst in dem Jahr 2020 erneuert.

Besonders hervorzuheben ist die einmalige Lage: In einer ruhigen, versteckten Sackgasse gelegen, genießen Sie hier eine seltene Kombination aus absoluter Ruhe, viel Grün und gleichzeitig zentraler Stadtlage. Das Wohnumfeld - auch bekannt als „Österreicher Viertel“ - zählt zu den gefragtesten Lagen der Umgebung und ist für seine hohe Lebensqualität bekannt.

Ein Stellplatz gehört nicht zum Objekt. Parken vor Ort ist kostenfrei und ohne Parkausweis möglich.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Gesucht wird ein Mietverhältnis mit Einzug bevorzugt zum 01.06.2026.

Es wird ein Indexmietvertrag vereinbart.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 2.735,00 €, zzgl. Nebenkostenvorauszahlung: 260,00 €.

Die Gesamtmiete beträgt somit 2.995,00 € monatlich, zzgl. Kosten für Kaltwasser und Heizung. Der Wasser- und Gasvertrag ist vom Mieter direkt mit dem Versorger abzuschließen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem äußerst gefragten und hervorragend angebundenen Wohnviertel, das eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen bietet.

Darüber hinaus bieten der Schlosspark Nymphenburg und die Schloss Blumenburg attraktive Naherholungsmöglichkeiten und sind in kurzer Zeit erreichbar.

Nur etwa 100 Meter entfernt lädt der nahegelegene Kremser Park mit seinen Grünflächen und einem kleinen Rodelhügel zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: In kürzester Zeit erreichen Sie die Tram-Haltestellen "Lohensteinstraße" und "Veldener Straße". Diese Straßenbahnlinie sorgt für eine direkte und zügige Verbindung sowohl zum Hauptbahnhof als auch in die Innenstadt bis zum Marienplatz. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautenes Busnetz.

Die U-Bahn-Linie U5 wird derzeit in fußläufiger Entfernung („Westbad“) neu angebunden, um künftig eine schnellere und direktere Verbindung zu den Bahnhöfen Pasing und Laim sowie bis nach Freiham zu schaffen.



Auch die Nahversorgung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten wie die Pasing Arcaden sowie Supermärkte wie Aldi, Edeka und Lidl befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch eine Tankstelle ist schnell erreichbar.

Für Sport- und Freizeitangebote ist ebenfalls bestens gesorgt: Fitnessstudios, eine Boulderhalle sowie das beliebte Westbad, ein Eisstadion und diverse Sporthallen liegen in direkter Umgebung.

Familien profitieren von der sehr guten Bildungsinfrastruktur mit nahegelegenen Kindergärten, Schulen sowie der Stadtbibliothek in der Fürstenrieder Straße.

Nicht zuletzt ist auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz optimal: Die Autobahnen und der Mittlere Ring sind in alle Richtungen schnell erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Mobilität.

Sonstige Angaben

Die Wohnung wird mit einem Indexmietvertrag angeboten. Im Sinne eines geordneten und langfristig angenehmen Mietverhältnisses gelten einige klare Rahmenbedingungen:

Die Nutzung der Wohnung ist ausschließlich für den Eigenbedarf vorgesehen. Eine Untervermietung – auch in Form von Kurzzeitvermietungen (z. B. über entsprechende Plattformen) – ist nicht vorgesehen.

Zum Schutz aller Beteiligten wird der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung vorausgesetzt.

Individuelle Anpassungen oder bauliche Veränderungen an der Wohnung sind nach vorheriger schriftlicher Abstimmung mit dem Vermieter möglich. Eventuell eingebrachte Einbauten sind bei Auszug in der Regel wieder zu entfernen, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Die Kaution beträgt drei Monatsmieten und wird auf einem separaten Kautionskonto hinterlegt. Die hierbei anfallenden Kontogebühren sowie die Abwicklung bei Mietende zahlt der Mieter.

































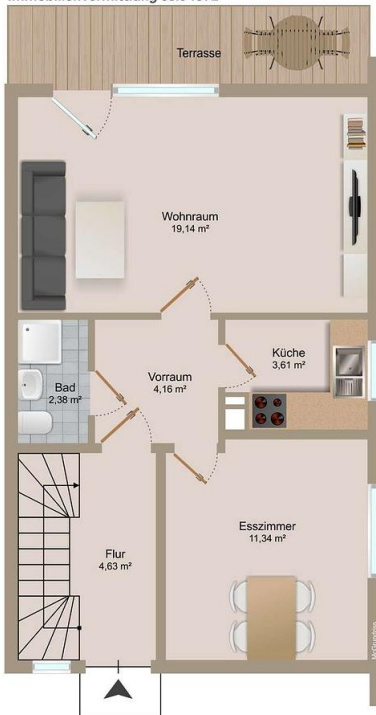








GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

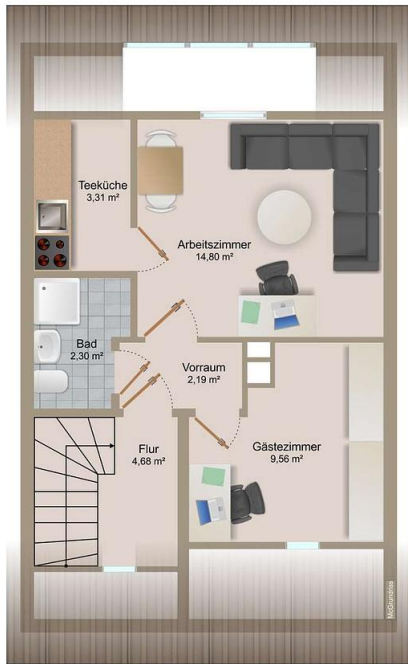


GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

