



81739 München

Naturnahe und ruhige Lage: Stylish 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkonen und Hobbyraum



2.430 €

Kaltmiete

102 m²

Wohnfläche

115 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Alina Löhner
Tel.: +49 89 15 94 55-76
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m²
Nutzfläche	115 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	3
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.430 €
Nebenkosten	240 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.01.2032
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.4
Primär-Energieträger	Strom



Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier Feinstein)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat steuerbar über Raumthermostate
- Moderne Einbauküche mit taupefarbenen, grifflosen Fronten, Arbeitsflächen und Rückwand in Marmor-Optik, ausgestattet mit Cerankochfeld (Neff), Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Neff), schwarzer Silgranit-Spüle (Blanco) mit schwarzer Armatur und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslichtbad, halbhoch gestaltet mit großformatigem, sandfarbenem Feinstein, ausgestattet mit Doppelwaschtisch (Duravit) mit Grohe-Armaturen und Unterschrank, Walk-in-Dusche, Wanne, WC (beides Duravit), extrabreitem Spiegel mit LED-Beleuchtung, Wandschrank, Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken (Duravit) mit Grohe-Armatur, WC (Duravit), hinterleuchtetem rundem Spiegel und Deckenstrahler
- Waschmaschinenanschluss im Gäste-WC
- Weiße Kunststoff-Fenster, 3-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
- LAN-Verkabelung
- Video-Gegensprechanlage (Gira)
- Balkone: nach Osten und Süden mit Beleuchtung und Steckdose
- Hobbyraum (UG) ca. 13 m², mit Eichendielenparkett, Fußbodenheizung und Fenstertür
- Duplex-Stellplatz im Parksysteem



Beschreibung

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in grüner Stadtrandlage in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße und ist Teil einer 2024 fertiggestellten, anspruchsvollen Stadtvilla mit nur sechs Einheiten. Klassische Gestaltungselemente wie Sprossenfenster, Faschen und Gesimse prägen die elegante Architektur.

Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss. Das Raumangebot verteilt sich auf ca. 102 m² und besteht aus einem großzügigen, ideal gegliederten Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, einem Schlafzimmer, einem weiteren flexibel nutzbaren Zimmer, einem Bad, einer Ankleide und einem Gäste-WC. Zwei Balkone mit Morgensonne und ein großer Südbalkon erweitern das Wohnen angenehm nach draußen. Im Untergeschoss eröffnet ein wohnlich gestalteter Hobbyraum vielseitige Nutzungsoptionen. Zur Wohnung gehört ein Duplex-Stellplatz. Geheizt wird ressourcenschonend mit einer Wärmepumpe.

Geöltes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung, stylisches Baddesign und eine puristisch-moderne Einbauküche sind Teil der hochwertigen Ausstattung und schaffen ein ebenso geschmackvolles wie komfortables Wohnumfeld in begehrter Lage in Waldperlach. Das grüne Naherholungsgebiet Truderinger Forst liegt nur wenige Schritte entfernt. Zur Bushaltestelle mit Anbindung an U- und S-Bahn-Station „Neuperlach Süd“, U5 und S7 gelangt man zu Fuß in drei Minuten.

Lage

Waldperlach liegt im Osten Münchens und vereint eine naturnahe Lage, eine familienfreundliche Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt. Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung liegt in der Nähe des Truderinger Forsts, der zur Erholung einlädt. Im Viertel gibt es Kitas, Kindergärten und eine Grundschule, zum Putzbrunner Gymnasium gelangt man per Rad in fünf Minuten. Einkaufsmöglichkeiten liegen in fußläufiger Entfernung. Das Perlacher Einkaufszentrum (PEP) bietet 150 Fachgeschäfte unter einem Dach. Medizinische Versorgung stellt das Krankenhaus Neuperlach sicher.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

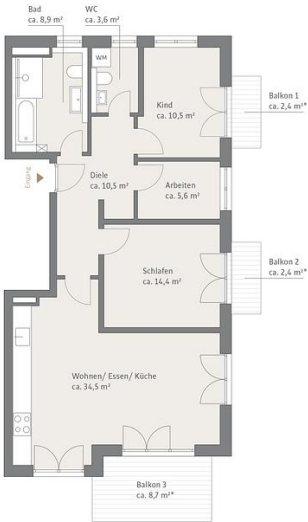
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	94,8	6,7	101,5
Diele	10,5		10,5
Bad	8,9		8,9
WC	3,6		3,6
Kind	10,5		10,5
Arbeiten	5,6		5,6
Schlafen	14,4		14,4
Wohnen/ Essen/ Küche	34,5		34,5
Balkon 1 zu 1/2	1,2	1,2	2,4
Balkon 2 zu 1/2	1,2	1,2	2,4
Balkon 3 zu 1/2	4,4	4,3	8,7

1. Obergeschoss 94,8 6,7 101,5
Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen von bis zu 2,48 m



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	6,7	6,7	13,4
Hobby zu 1/2	6,7	6,7	13,4
Untergeschoss	6,7**	6,7	13,4

* = zu 1/2 in Wfl.
Raumhöhen ca. 2,22 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	94,8	6,7	101,5
Untergeschoss	6,7	6,7	13,4
Gesamt	101,5	6,7	108,2

Alle Flächen sind Circa-Angaben

** Der Raum im Untergeschoss ist zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Dieser Raum ist baurechtsrechtlich nicht als Aufenthaltsraum im Sinne von Art. 45 BayBO genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.