



## 80933 München

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Westbalkon



**1.300 €**

Kaltmiete

**59,73 m²**

Wohnfläche

**70 m²**

Gesamtfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

[lucia.ivinac@grafimmo.de](mailto:lucia.ivinac@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,73 m²
Nutzfläche	70 m²
Gesamtfläche	70 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	60

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.300 €
Warmmiete	1.530 €
Nebenkosten	230 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	230 €
Gesamtbelastung brutto	1.530 €
Mietpreis / qm	21,67 €
Kaution	4.110 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.07.2026
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	68.80
Primär-Energieträger	PELLET

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	15.02.2026
Ab-Datum	15.02.2026

## Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2015
- 3. OG (4. Etage)
- ca. 20 m<sup>2</sup> großer Westbalkon
- offener Wohn- und Essbereich
- Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten, inklusive Induktionskochfeld und Backofen mit pyrolytischer Reinigungsfunktion
- Badezimmer: Badewanne, WC, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss
- Abstellkammer
- Schlafzimmer mit maßgefertigtem Kleiderschrank aus Eichen-Vollholz
- Eichen-Vollholzparkett in Wohn- und Schlafbereich
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Tiefgaragenstellplatz im Multiparksystem
- Aufzug



## Beschreibung

Diese modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 2015.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hellen Räumlichkeiten, den durchdachten Grundriss, die hochwertige Ausstattung und den großzügigen Westbalkon mit ca. 20 m<sup>2</sup>, der zu sonnigen Nachmittagen und entspannten Abendstunden einlädt.

Beim Betreten gelangt man in den zentralen Eingangsbereich. Rechter Hand liegt das Badezimmer mit Badewanne, Handtuchwärmer und Waschmaschinenanschluss. Gegenüber befindet sich eine Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohnambiente. Die integrierte Einbauküche ist mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld sowie ein Backofen mit pyrolytischer Reinigungsfunktion.

Vom Wohnbereich aus gelangt man sowohl auf den Balkon als auch in das Schlafzimmer, das über einen maßgefertigten Kleiderschrank aus Eichen-Vollholz verfügt und mitvermietet wird. In der gesamten Wohnung wurde hochwertiges Eichenparkett verlegt, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft.

Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug.

Ein Kellerabteil mit Stromanschluss sowie ein Tiefgaragenstellplatz im Multiparksystem runden dieses attraktive Mietangebot ab.

Ideal für Singles oder Paare, die moderne Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine hervorragende Verkehrsanbindung nach München schätzen.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Feldmoching-Hasenberg, der mit seiner Kombination aus urbaner Infrastruktur und viel Grün besonders für Singles und Paare interessant ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie die U-Bahnstation „Dülferstraße“ (U2), die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht. Die Bushaltestelle „B60 Aschenbrennerstraße“ ist nur ca. 2 Gehminuten entfernt. Über den Mittleren Ring oder die A99 gelangen Sie unkompliziert in alle Richtungen, zum Flughafen sind es ca. 20 Minuten.

Die Umgebung bietet alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Banken, Restaurants, Bars und Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung sorgt die Natur vor der Haustüre: Die Panzerwiese mit herrlichen Waldgebieten sowie die Seen Lerchenauer, Fasanerie- und Feldmochinger See laden zu Spaziergängen, Jogging oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Durch die Nähe zum Olympiapark und die angenehme Nachbarschaft aus jungen Berufstätigen, Paaren und Familien bietet Feldmoching-Hasenberg eine ruhige und zugleich lebendige Wohnatmosphäre.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 14.7.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.  
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.







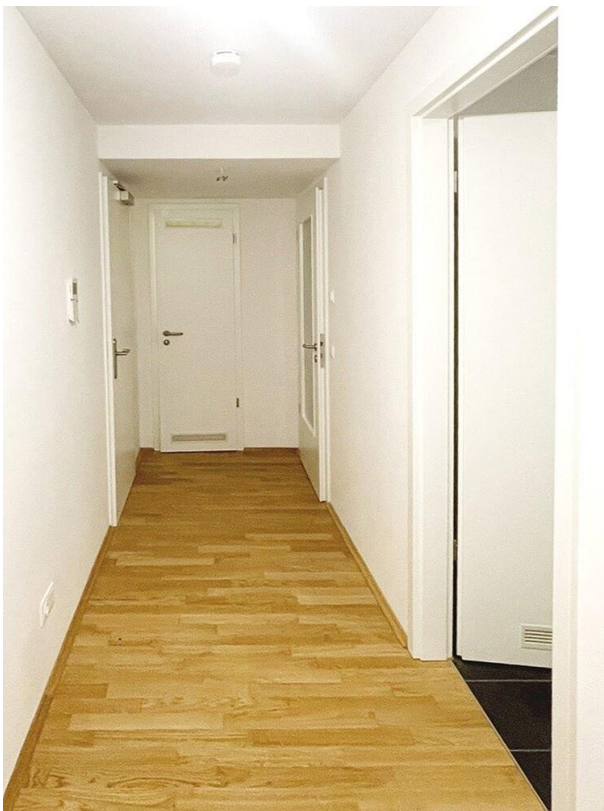
















Wir gestalten individuellen und  
zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac  
Leitung Vermietung  
T +49 89 66 67 68 90  
[info@grafimmo.de](mailto:info@grafimmo.de)