

**81739 München**

Attraktive 2-Zimmer Wohnung mit Südbalkon in Waldperlach

**1.220 €**

Kaltmiete

51,72 m²

Wohnfläche

54,14 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Graf Immobilien GmbH**

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

lucia.ivinac@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	51,72 m ²
Nutzfläche	54,14 m ²
Gesamtfläche	54,14 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	52

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.220 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	280 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	280 €
Gesamtbelastung brutto	1.500 €
Mietpreis / qm	23,46 €
Kaution	3.900 €

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	06.02.2030
Baujahr (Haus)	1986
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	88.60
Primär-Energieträger	GAS

Allgemeine Infos

verfügbar ab	15.04.2026
Ab-Datum	15.04.2026
Zustand	
Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Zimmer
- 1. OG
- ca. 52 m²
- Baujahr 1986
- Süd-Balkon
- neue Bodenfliesen und Parkett
- neues Badezimmer mit Badewanne (Villeroy & Boch)
- elektrischer Handtuchwärmer
- teilweise Deckenspots
- elektrische Jalousien
- Einbauküche
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz
- Gemeinschaftsgarten



Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Wohnlage von München-Waldperlach.

Die sonnige Südausrichtung, der durchdachte Grundriss und das angenehme Wohnambiente machen die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Ruhe legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine funktionale Diele, von der aus alle Räume bequem erreichbar sind. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großzügigen Kleiderschrank und eignet sich ideal als ruhiger Rückzugsort. Das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, WC, Waschbecken mit Unterschrank sowie einen elektrischen Handtuchwärmer.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und wird dank Südausrichtung ganztägig mit Tageslicht durchflutet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Der offen integrierte Küchenbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Spülmaschine sowie ausreichend Stauraum.

Ein eigener Kellerraum, ein Stellplatz für monatlich 80 € sowie ein gepflegter Gemeinschaftsgarten runden das Angebot ab. Die Kaltmiete beträgt 1.220 €, hinzu kommen 280 € Nebenkosten. Diese Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, die sonnige Ausrichtung und ein stimmiges Gesamtkonzept – ein ideales Zuhause in Waldperlach.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnstraße im gefragten Münchner Stadtteil Waldperlach – einer Adresse, die für entspanntes Wohnen im Grünen steht und gleichzeitig eine sehr gute Anbindung an die Stadt bietet. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft.

Waldperlach überzeugt durch seine besondere Kombination aus Rückzug und urbaner Erreichbarkeit. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle Waldperlach, von der aus Sie bequem zu den umliegenden S- und U-Bahn-Anschlüssen gelangen. Die S-Bahn-Station ist ca. 1,5 km entfernt, die U-Bahn Neuperlach Süd liegt in etwa 2,3 km Entfernung und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Für Erholung und sportlichen Ausgleich bieten die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Radwege ideale Bedingungen.

Auch für Berufspendler ist die Lage äußerst attraktiv: Die schnelle Anbindung an die A99 ermöglicht kurze Wege sowohl innerhalb Münchens als auch ins Umland und Richtung Alpen.

Diese Wohnlage richtet sich besonders an Singles und Paare, die Wert auf Ruhe, Qualität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen – ohne auf die Vorzüge urbaner Nähe verzichten zu wollen. Ein Standort, der zeitlos, stabil und langfristig lebenswert ist.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 6.2.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 88.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

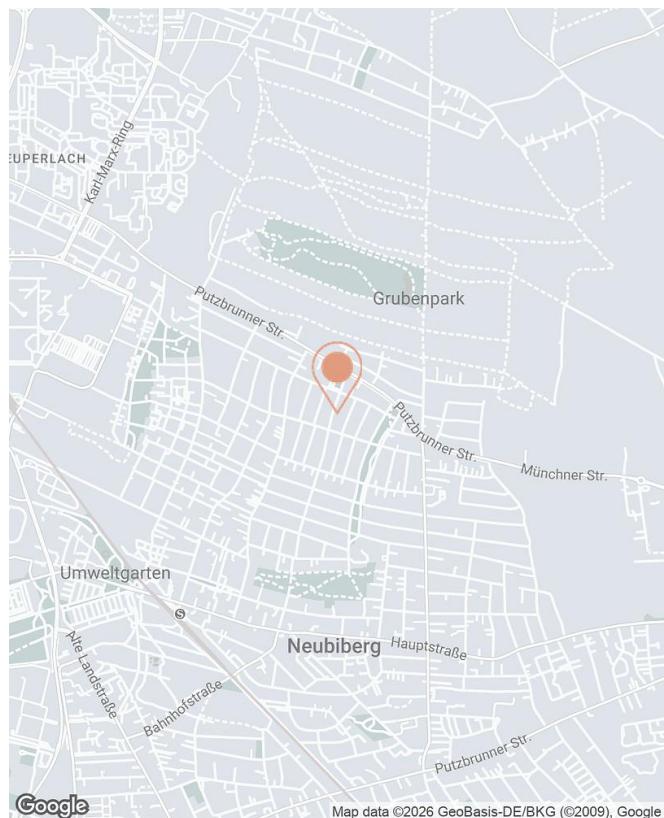


G











GRAF



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac
Leitung Vermietung
T +49 89 66 67 68 90
info@grafimmo.de