



80638 München

Hochwertige 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon



1.760 €

Kaltmiete

58 m²

Wohnfläche

62 m²

Nutzfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m ²
Nutzfläche	62 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. Januar 2026
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2022
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.760 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.08.2028
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Befuerung

Gas ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Fischgrätparkett im Wohn-/Ess- und Schlafbereich, weiße Sockelleisten
- Hochwertige Schreiner-Einbauküche (2022) mit mattweißen Fronten und Corian-Arbeitsfläche, ausgestattet mit Ceran-Kochfeld, Flachschirm-Dunstabzug, Backofen- Mikrowelle-Kombigerät, Geschirrspüler, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach (alles Siemens) und Edelstahlspüle
- Bad, raumhoch gefliest, ausgestattet mit Wanne, Eckdusche, breitem Waschbecken mit Unterschrank, Waschmaschinenanschluss, beleuchtetem Spiegel und WC
- Weiße Innentüren
- Weiße Holzfenster, 2-fach-verglast
- Innenjalousie am Küchenfenster
- Weiße Vorhänge im Wohnzimmer
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil, ca. 5 m²
- Duplex-Stellplatz (oben), optional anmietbar

Vorhandenes Mobiliar:

- Schreinerbett mit integriertem Stauraum und Beleuchtung
- Weißer Kleiderschrank (IKEA-Pax mit Innenleben)
- Deckenleuchte sowie Nachttischbeleuchtung im Schlafbereich
- Einbauregal im Wohnbereich



Beschreibung

Neben der hervorragenden Lage besticht dieses einladende Objekt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses durch einen praktischen Grundriss und die exklusive Ausstattungsqualität.

Die Wohnung wurde 2022 aufwendig renoviert und mit hochwertigen Schreinereinbauten ausgestattet. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 58 m² und umfasst einen offenen Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, durch einen Vorhang abgetrennten Schlafbereich und ein Badezimmer sowie eine Abstellkammer. Der Südbalkon eröffnet charmante Freiräume und bietet eine Erweiterung des Wohnraums. Hochwertiges Fischgrätparkett, bodentiefe weiße Holzfenster und eine zeitlose Badgestaltung schaffen ein einladendes Wohnumfeld. Ein Duplex-Stellplatz und ein Kellerabteil komplettieren diese Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die traumhafte und absolut begehrte Lage im Herzen Gerns, nur wenige Schritte von der Nördlichen Auffahrtsallee und dem Nymphenburger Schlosskanal entfernt. Mit der in wenigen Gehminuten erreichbaren U-Bahn-Station „Gern“ ist eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV vorhanden.

Lage

Nymphenburg und insbesondere Gern zählen zu den absoluten Spitzenwohnlagen Münchens. Historische Bausubstanz und malerische Alleestraßen vermitteln ein unwiederbringliches Flair, das von einem anspruchsvollen Publikum geschätzt wird. Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung befindet sich in einer äußerst gesuchten, grünen und ruhigen Lage im Herzen Gerns, nur wenige Schritte vom idyllischen Schlosskanal entfernt. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super- und Biomarkt, Bäcker, Metzger, Apotheke u.v.m.) sind fußläufig oder per Rad schnell erreichbar.

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	57,1	4,0	61,1
Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen	41,7		41,7
Bad	5,8		5,8
Flur	4,5		4,5
Kammer	1,0		1,0
Loggia zu ½	4,1	4,0	8,1
Gesamt 1. Obergeschoss	57,1	4,0	61,1

Alle Flächen sind Circa-Angaben

Wohnfläche zu 1/2

* = zu ½ in Wfl.

Raumhöhen ca. 2,46 m

