

81549 München

Wohnen auf zwei Ebenen - Moderne Wohnung mit West-Loggia



Warmmiete

2.720 €

Wohnfläche

138 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	147,09 m ²
Wohnfläche	138 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Gesamtfläche	138,35 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4

Preise & Kosten

Kaution	7.395 €
Kaltmiete	2.365 €
Warmmiete	2.720 €
Nebenkosten	355 €
Mietpreis / qm	17,14 €
Betriebskosten netto	355 €
Gesamtbelastung brutto	2.720 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2008
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	PELLET
Energieverbrauchskennwert	136.00

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Pellet
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Westen

Objekt-Titel

Wohnen auf zwei Ebenen - Moderne Wohnung mit West-Loggia

Lage-Beschreibung

Online-ID:
CLEFKYTX

Objekt-Nr.:
8315-LI



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnung liegt im südöstlichen Münchner Stadtgebiet in einem ruhigen Teil von Ramersdorf-Perlach, direkt angrenzend an das lebendige Giesing. Das Viertel kombiniert die ruhige Atmosphäre eines gewachsenen Wohngebiets mit der unmittelbaren Nähe zu urbanen Strukturen. Giesing selbst blickt auf eine lange Geschichte zurück und war früher ein eigenständiges Dorf, das im 19. Jahrhundert zu einem wichtigen Stadtteil Münchens wurde. Heute prägt das Viertel eine gelungene Mischung aus traditioneller Wohnbebauung, modernen Mehrfamilienhäusern und kleinen Geschäften, was eine hohe Lebensqualität bietet.

Durch die Lage sind alle Vorteile von Giesing schnell erreichbar. Der Giesinger Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet beste Anbindung an S-Bahn und Regionalzüge, sodass die Münchner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Gleichzeitig profitieren Bewohner von Ramersdorf-Perlach von ruhigen Straßen, grünen Innenhöfen und einem familienfreundlichen Umfeld.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradwege und schnelle Verbindungen zu Hauptverkehrsachsen sorgen dafür, dass sowohl der Alltag als auch längere Strecken komfortabel und schnell bewältigt werden können. Damit bietet diese Lage die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, städtischer Nähe und optimaler Erreichbarkeit.

Ausstattungs-Beschreibung

- gepflegte Wohnanlage mit nur 15 Wohneinheiten
- ruhiger Innenhof mit Sandkasten im Vorgarten
- Außenstellplatz im Innenhof
- Pellet-Heizung (Baujahr: 2008)
- Wohnung auf zwei Ebenen Erdgeschoss und Souterrain
- West Loggia
- Markise im Loggia-Bereich
- manuelle Jalousien
- doppelverglaste Kunststofffenster
- stilvoller Parkettboden
- gefliester Eingangsbereich
- Holzbalken im Wohnbereich
- Küche mit Schiebetüre
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Edelstahl Kochfeld, Neff Mikrowelle, Bosch Ofen)
- Badezimmer mit Tageslicht
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC gefliest
- Waschmaschine im Untergeschoss
- im Untergeschoss: Türe mit Zugang zum Keller
- im Untergeschoss: praktische Waschtische

Objektbeschreibung

Diese charmante 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, Erdgeschoss und Souterrain, und bietet ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit viel Platz und einer stilvollen Atmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gefliester Eingangsbereich mit Gäste WC sowie einer praktischen Abstellkammer. Die abgeschlossene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche und Markengeräten ausgestattet und bietet angenehmen Komfort im Alltag. Der angrenzende Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während Parkettboden und sichtbare Holzbalken dem Raum eine besondere, elegante Ausstrahlung verleihen. Von hier aus gelangen Sie auf die West-Loggia, die zum Entspannen einlädt. Der Essbereich eröffnet zudem den Zugang in den unteren Bereich der Wohnung.

Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder, Gäste oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Tageslicht.

Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das großzügige Souterrain. Hier erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiterer großer Hobby oder Multifunktionsraum mit integrierter Waschtheke. Dieser Bereich verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Keller und bietet dadurch zusätzlichen praktischen Nutzen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

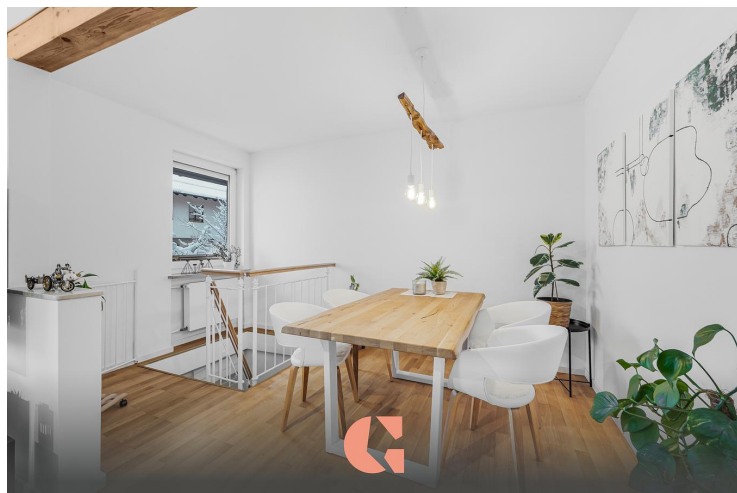
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

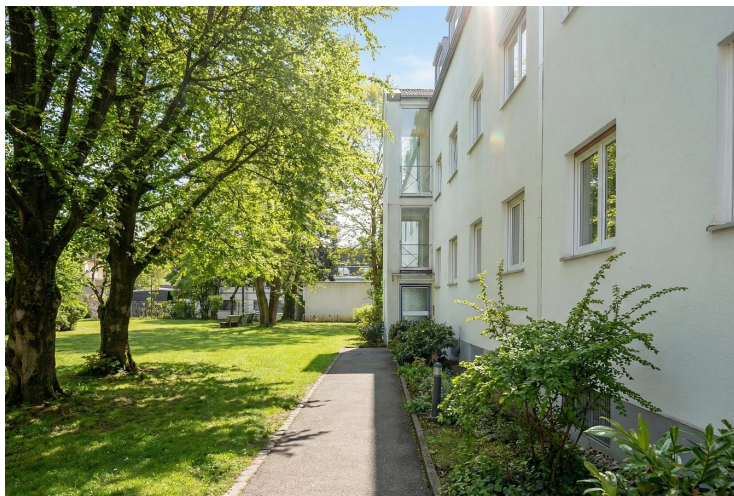
Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Impressionen









GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de