



80639 München

Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung in München-Nymphenburg



2.677 €

Kaltmiete

95,6 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH
Angelos Milinski
Tel.: 089 749830-19
a.milinski@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95,6 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Gartenfläche	30 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.677 €
Warmmiete	3.121 €
Nebenkosten	344 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionsktext	8.331 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.05.2025
gültig bis	01.05.2035
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	14.1
Primär-Energieträger	Luftwärmepump

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.04.2026

Zustand

Baujahr 2023
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuern

Luft-Wärmepumpe	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Offener Grundriss für großzügige Wohnbereiche
- Edle Eichen-Dielen für Luxus und Langlebigkeit
- Fußbodenheizung für ganzjährige Behaglichkeit
- Exklusive Einbauküchen von Schüller
 - Maßgefertigt für optimale Nutzung des Raums
 - Modernes Design mit grifflosen Schränken und Schubladen
 - Erstklassige Arbeitsplatten für Luxus in der Küche
 - Moderne, energieeffiziente Geräte für das Kocherlebnis
- Exquisite Badezimmer für Luxus und Entspannung
 - Zwei Badezimmer, eins davon Ensuite Badezimmer am Schlafzimmer
 - Hochwertige Armaturen und elegantes Design
 - Geräumige, begehbare Duschen und Badewannen
 - Erstklassige Fliesen für Eleganz und Pflegeleichtigkeit
- Energieeffiziente Fenster aus Niederbayern
 - Hochwertiges Fichtenholz innen, schützendes Aluminium außen
 - Rollläden zur Regulierung von Licht, Lärm und Wärme
 - Travertin-Fensterbänke für zeitlose Eleganz
- Private Freiluftbereiche mit großzügigen Balkonen oder Terrassen
- Tiefgarage und Stellplätze
 - Aufzug von der Tiefgarage zu den Wohnetagen für bequemen Zugang



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das höchsten Wohnkomfort, stilvolle Architektur und nachhaltige Technologien harmonisch vereint. Diese hochwertige Neubau-Mietwohnung in München-Nymphenburg beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein innovatives Energiekonzept.

Die Wohnung verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, darunter ein heller Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertig ausgestatteter Einbauküche – der perfekte Ort für gesellige Abende oder entspannte Stunden zuhause. Bodentiefe Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden das Innenleben elegant mit dem Außenbereich. Ein besonderes Highlight ist der große, westlich ausgerichtete Privatgarten mit angrenzender Terrasse – ideal für sonnige Nachmittage, Grillabende oder einfach zum Abschalten im Grünen. Zusätzlich bietet die Wohnung eine zweite Terrasse in Ostlage, direkt am Wohnzimmer – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne.

Die beiden großzügigen Tageslichtbäder sind mit edlen Materialien, modernen Armaturen und eleganter Ausstattung versehen – Funktionalität und Design gehen hier Hand in Hand. Ein stimmungsvolles Lichtkonzept mit indirekter Beleuchtung in der gesamten Wohnung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer verfügt über ein Ensuit Badezimmer.

Komfort wird auch beim Zugang großgeschrieben: Dank Aufzug erreichen Sie die Wohnung sowie den Keller und die Tiefgarage barrierefrei. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage bieten zusätzlichen Stauraum und Sicherheit. Besonders zukunftsweisend ist das nachhaltige Energiekonzept des Gebäudes: Eine moderne Wärmepumpe nutzt Erdwärme für effizientes Heizen im Winter, während leistungsstarke Photovoltaikanlagen auf dem Dach saubere Energie erzeugen. Über ein innovatives Mieterstrommodell können Sie als Bewohner direkt von der selbst produzierten Solarenergie profitieren – das reduziert nicht nur CO₂-Emissionen, sondern auch die Nebenkosten.

Lage

Willkommen in der begehrten Laimer Straße im malerischen Nymphenburg, einem der exklusivsten Stadtteile Münchens. Diese luxuriöse Mietwohnung bietet einen einzigartigen Mix aus urbanem Lebensstil und natürlicher Schönheit und verspricht höchsten Wohnkomfort in einer der angesehensten Gegenden Münchens. Die Laimer Straße grenzt unmittelbar an den berühmten Nymphenburger Schlosspark, einem der größten königlichen Palastgärten Europas. Bewohner genießen nicht nur die herrliche Kulisse für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten, sondern auch eine Oase der Ruhe und Erholung im Grünen, direkt vor der Haustür. Trotz ihrer ruhigen Lage ist die Laimer Straße hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was schnelle Wege in die Innenstadt und zu anderen wichtigen Zielen ermöglicht. Die Autobahn A8 ist ebenfalls leicht zu erreichen und bietet eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe der Laimer Straße. Der berühmte Biergarten "Hirschgarten" mit über 8.000 Sitzplätzen im Freien ist fußläufig erreichbar und lädt zum Verweilen und Genießen ein. Den belebte Rotkreuzplatz erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Für Familien mit Kindern stehen zahlreiche renommierte Schulen und Kindergärten in der Umgebung zur Verfügung, was die Laimer Straße zu einem idealen Wohnort für Familien macht. Neben dem Nymphenburger Schlosspark bieten sich in der Nähe weitere kulturelle Highlights wie das Nymphenburger Schloss selbst, das Marstallmuseum und das Botanische Institut, die das kulturelle Angebot der Umgebung bereichern. Diese luxuriöse Mietwohnung vereint modernen Stil, Komfort und Eleganz und bietet ihren Bewohnern das Privileg, in einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt zu leben. Erfüllen Sie sich den Traum vom gehobenen Wohnen und erleben Sie das Beste, was München zu bieten hat.



Sonstige Angaben

Die Miete für den TG.-Stellplatz ist bereits in der Warmmiete enthalten.



















GERSCHLÄUER
Immobilienvermittlung seit 1972

