



## 80807 München

Exklusives Stadthaus, stylish-luxuriös, in ruhiger Lage, Nähe BMW.



**3.400 €**

Kaltmiete

**129 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Feldmann Immobilien**

Sabine Feldmann

Tel.: 089 54577880

s.feldmann@immo-feldmann.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	33,7 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	100 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaltmiete	3.400 €
Warmmiete	3.800 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	10.200 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuering

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

### Bad

Bidet	✓
Dusche	✓
Pissoir	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### NEUWERTIG

- Hochwertige energieeffiziente Bauweise mit moderner Haustechnik
- Exklusives Ambiente, großzügige extravagante Raumgestaltung
- Luxuriöse Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen, Fenster 3-fach verglast
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Beheizt mit Wärmepumpe plus Gasunterstützung
- Boden durchgehend mit italienischen Fliesen, großformatig, sandfarben

### ERDGESCHOSS

- Wohn-Lounge im Erdgeschoss: Wohnen, Essen und Kochen komplett offen
- Hochwertige neue Einbauküche inkl. Elektrogroßgeräte (SIEMENS), Kochinsel mit BORA Abzugssystem
- Gästebad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegel mit Beleuchtung, WC und Urinal
- "Halber" Raum, ideal als Homeoffice o. ä.
- Diele mit Abstellflächen und Windfang
- Große Terrasse und Garten in Süd-Ausrichtung

### OBERGESCHOSS

- Zwei geräumige Schlafzimmer
- Masterbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegel mit Beleuchtung, WC und Bidet
- Flur

### PLUS

- Separater Keller-/Hauswirtschaftsraum, mit Anschluss für Waschmaschine
- Haustiere nach Absprache und Zustimmung des Vermieters



## Beschreibung

Unser exklusives Angebot in ausgesuchter Münchner Citylage: Ein neuwertiges Stadthaus - modern, extravagant, luxuriös, mit großer Terrasse und zauberhaftem Garten.

Dieses schöne Haus, Baujahr 2025, begeistert auf den ersten Blick durch seine fein ausgearbeitete Architektur, die hochwertige Ausstattung und eine attraktive Raumaufteilung. Dies alles in herrlich ruhiger Lage eines gehobenen grünen Wohnviertels im Münchner Stadtteil Milbertshofen.

Lichtdurchflutete Räume mit üppig großen, bodentiefen Fensterflächen, ein edler, großformatiger Fliesenboden mit Fußbodenheizung - durchgehend im gesamten Haus - und eine moderne und kreative Gestaltung der Zimmer und Bäder sind nur einige Details, die es hervorzuheben gilt.

Herrlich: Die vollständig offene Gestaltung der Bereiche Wohnen, Essen und Kochen lässt den fast 50 m<sup>2</sup> großen Raum im Erdgeschoss ausgesprochen elegant wirken. Und die breite Fensterfront zur Südseite des Hauses verleiht dieser Wohnlounge ein ungemein luftiges, sonniges, mediterranes Ambiente. Optimal ergänzt wird das edle Styling durch eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, ausgestattet mit Marken-Elektrogeräten und BORA Abzugssystem.

Traumhaft: Vom Wohn-Essbereich aus betritt man die nach Süden ausgerichtete, über 33 m<sup>2</sup> große Terrasse und den weitläufigen Garten. Hier, in dieser feinen privaten Stadtoase lässt sich wunderbar entspannen und die warme Jahreszeit genießen - ein Feeling wie im Urlaub!

Großzügig: Über die bequeme Wendeltreppe gelangt man ins Obergeschoss. Die beiden Schlafzimmer bieten mit je ca. 17,9 m<sup>2</sup> Fläche genügend Platz - und beim Aufwachen morgens genießen Sie einen traumhaften Ausblick durch die großen bodentiefen Fenster in den zauberhaften Garten.

Das luxuriöse Design des Hauses wird komplettiert durch zwei stylische Bäder. Beide sind ausgestattet mit einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung, Waschtisch mit Unterschrank, Wandspiegel mit Beleuchtung und WC. Das Masterbad im Obergeschoss besitzt zusätzlich ein Bidet, das Gästebad im Erdgeschoss ein Urinal.

Praktisch: Im Erdgeschoss befindet ein weiterer Raum, der sich ideal als Homeoffice o. ä. nutzen lässt (hier als halbes Zimmer angerechnet). Durch diesen hindurch gelangt man in den Kellerraum. Dieser ist zugleich ein Hauswirtschaftsraum und verfügt über ein Waschbecken und einen Anschluss für die Waschmaschine.

Übrigens entstand dieses Haus als Anbau an ein umfassend modernisiertes Mehrfamilienhaus, bildet aber eine separate Einheit, mit eigenem Eingang und mit der Hausnummer "A". Die zugehörige geräumige Einzelgarage (ca. 6 m lang) befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Der Bezug ist zum 1. September 2026 möglich.

Miete und Kautiön:

- Monatsmiete gesamt € 3.930 = € 3.400 Nettomiete +€ 400 Vorauszahlung auf Nebenkosten inkl. Heizkosten + € 130 Garage
- Kautiön € 10.200 (= 3x Nettomiete)

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung, gerne telefonisch unter 089 54577880. Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen nur mit Anschrift und korrekter Rufnummer bearbeiten können.

## Lage



Milbertshofen ist der Münchner Stadtteil, mit dem man weltweit bekannte "Größen" verbindet: Denn hier befinden sich das prägnante Olympiastadion, der berühmte Olympiapark und das Olympische Dorf. Zudem sind zahlreiche große Firmen hier ansässig, u. a. hat der Autohersteller BMW in Milbertshofen seinen Hauptsitz.

Das angebotene Haus liegt im schönsten Teil von Milbertshofen, nur einen Hauch von Schwabing entfernt, in einer ruhigen, idyllischen Nebenstraße. Das bedeutet entspanntes Wohnen in grüner Umgebung, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur: So sind Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Supermarkt, Discounter etc. sowie Apotheken, Ärzte, Banken u.v.m. nur wenige Gehminuten entfernt. Für größere Einkäufe hat man die Wahl zwischen den Schwabinger Shoppingmeilen an der Leopoldstraße und Hohenzollernstraße, der Münchner Innenstadt und dem beliebten Olympia-Einkaufszentrum.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste U-Bahn-Station (Milbertshofen) ist nur ca. 500 m entfernt. Die U2 bringt Sie in nur 8 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Mit dem Auto sind es nur 3 Minuten zum Mittleren Ring und ca. 5 Minuten zur A9 (Nürnberg). Den Münchner Flughafen erreicht man über die A9 und A92 in etwa 25 Minuten.

## Sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos können mit KI bearbeitet sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.

























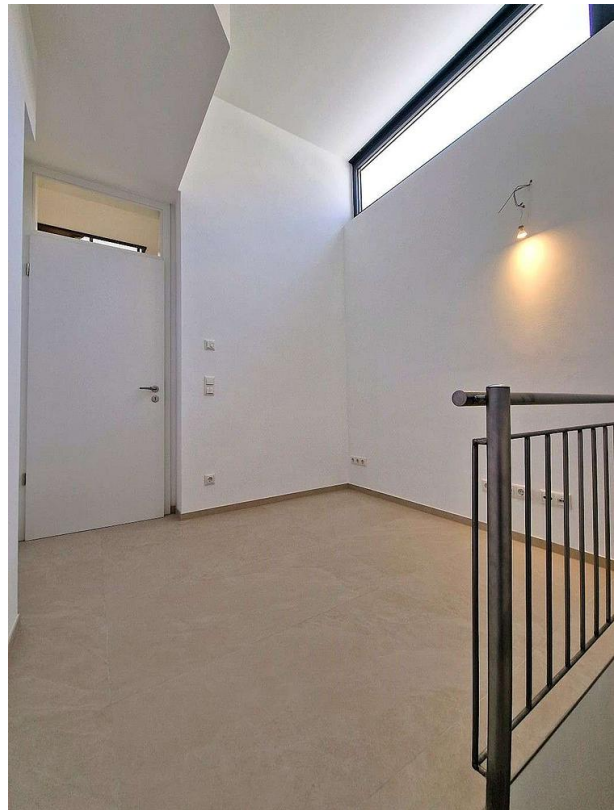
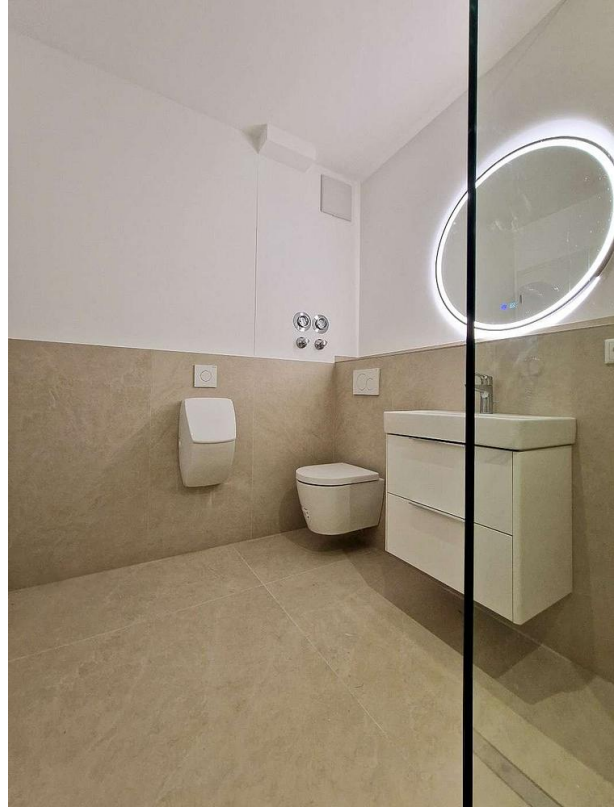




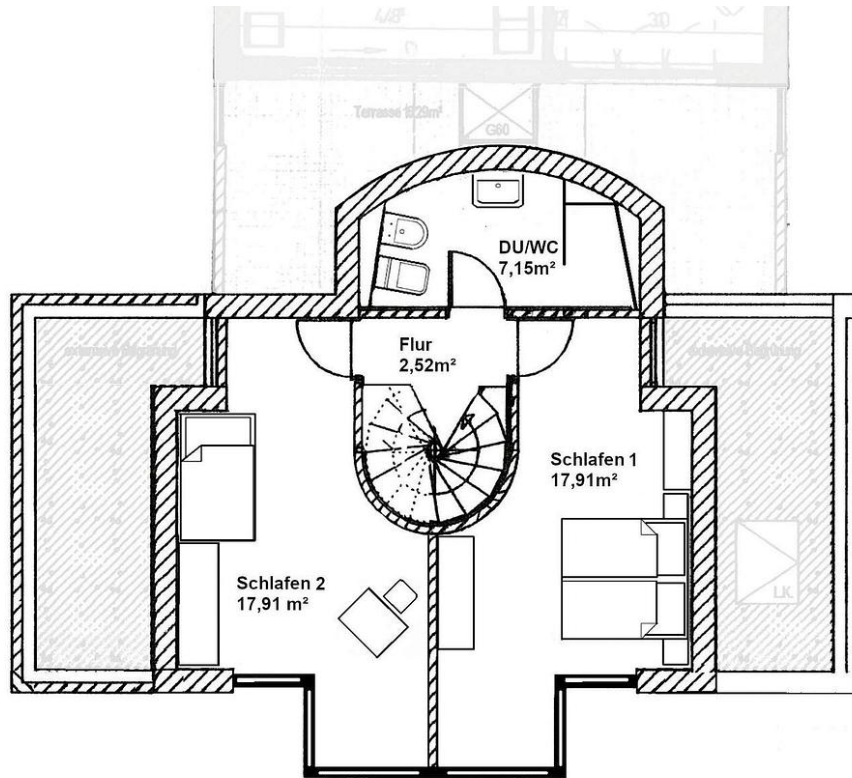
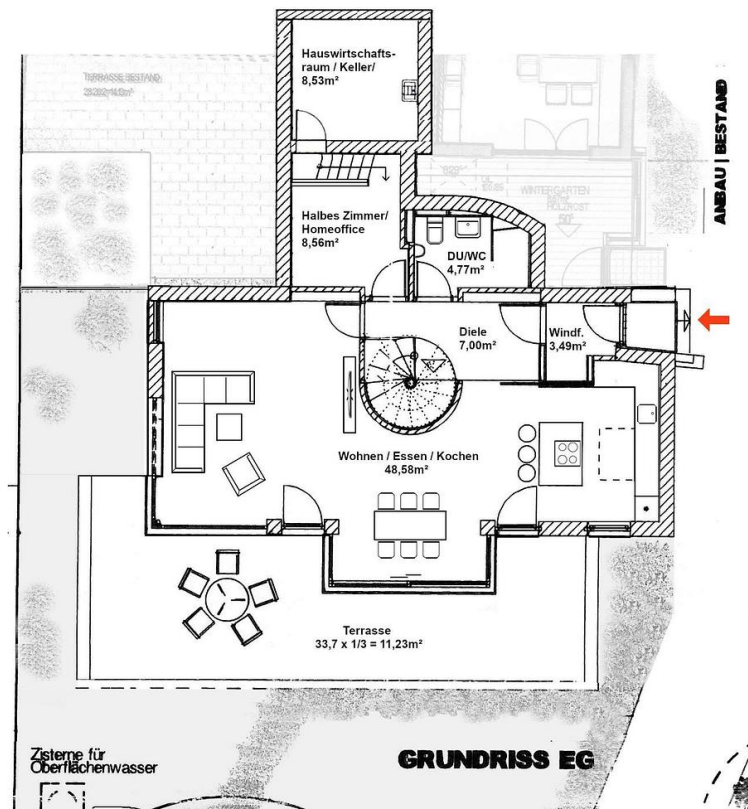












**GRUNDRISS OG**