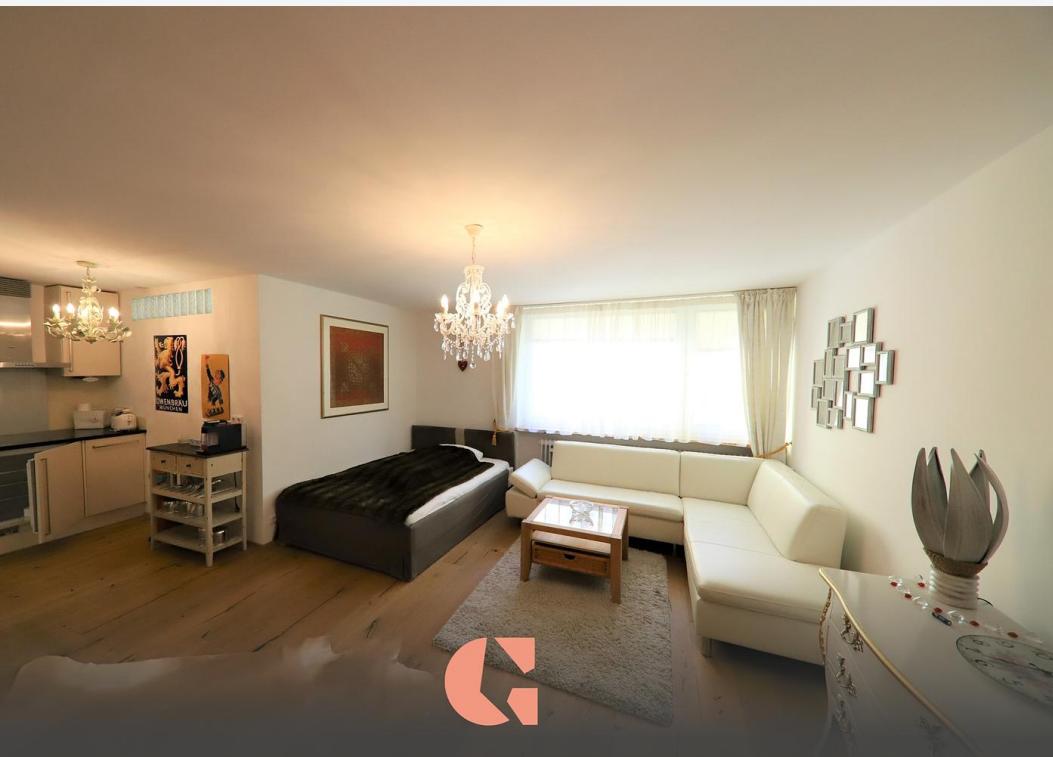


**80796 München****Ideal für Singles: Möbliertes Appartement in attraktiver Lage von München-Schwabing****1.200 €**

Kaltmiete

32 m²

Wohnfläche

32 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer

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

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

lucia.ivinac@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m ²
Nutzfläche	32 m ²
Gesamtfläche	32 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	32

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.200 €
Warmmiete	1.410 €
Nebenkosten	210 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	210 €
Gesamtbelastung brutto	1.410 €
Mietpreis / qm	32,66 €
Kaution	3.600 €

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	06.01.2029
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	90.80
Primär-Energieträger	FERN

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	19.02.2026
Zustand	
Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Bad

Dusche



Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen



Parkett



Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Fernwärme



Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage



möbliert

moebliert.moeb voll möbliert

unterkellert

unterkellert



ja

Beschreibung zur Ausstattung

- hochwertige Küche mit Markengeräten (Siemens)
- Eichenholzparkett
- Granitfliesen
- Sanitäraustattung von Villeroy & Boch
- Regenwalddusche
- Ledercouch
- Flachbildschirm-Fernseher
- Espressomaschine
- Kleiderzimmerschrank
- Abstellschrank
- Kellerabteil



Beschreibung

Dieses stilvoll eingerichtete 1-Zimmer-Appartement bietet komfortables Wohnen in zentraler und dennoch angenehmer Umgebung. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Berufstätige oder Pendler, die eine sofort bezugsfertige und hochwertige Wohnlösung suchen.

Der helle Wohn- und Schlafbereich überzeugt mit einer geschmackvollen Möblierung und einer durchdachten Raumaufteilung. Große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und viel Tageslicht. Die integrierte Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über moderne Elektrogeräte – unter anderem von Siemens. Sämtliche Möbel sowie Küchenutensilien sind bereits vorhanden, sodass Sie ohne Umzugsaufwand direkt einziehen können.

Das moderne Badezimmer ist hochwertig gestaltet und mit stilvollen Sanitärelementen ausgestattet, darunter Produkte von Villeroy & Boch. Eine komfortable Dusche sowie eine angenehme Beleuchtung schaffen ein zeitgemäßes Ambiente.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Parkmöglichkeiten sind mit Anwohnerausweis in der Straße vorhanden.

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 1.200 €
- Nebenkosten: 210 €
- Gesamtmiete: 1.410 €

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Komfort und Stil verbinden möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage von Schwabing, nur wenige Schritte von der Herzogstraße entfernt und in unmittelbarer Nähe zum Hohenzollernplatz. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit angenehmer Wohnruhe – eine ideale Kombination für Singles, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der Englischer Garten zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein. Im Sommer bietet der Eisbach eine willkommene Erfrischung, während das nahegelegene Ungererbad zusätzliches Freizeitvergnügen verspricht.

Die bekannte Leopoldstraße mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten ist schnell erreichbar und prägt das lebendige Flair des Viertels. Auch kulturell hat Schwabing einiges zu bieten: Rund um die Münchner Freiheit finden sich Kinos, Bars und Veranstaltungsorte.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung. Trotz der zentralen Lage zählt das Wohnumfeld zu den ruhigeren Bereichen Schwabings und bietet somit eine hohe Lebensqualität.

Verkehrsanbindung:

- ca. 6 Gehminuten (ca. 550 m) zur U-Bahn-Station Hohenzollernplatz (U2, U8)
- ca. 4 Gehminuten (ca. 350 m) zum Kurfürstenplatz mit Tram 12 sowie den Buslinien 27, 53, 59, 93, N27 und N44
- ca. 15 Fahrminuten zum Marienplatz
- ca. 30 Fahrminuten zum Flughafen München

Fazit: Eine erstklassige Schwabinger Lage mit perfekter Infrastruktur, hervorragender Anbindung



und hohem Freizeitwert – urban, lebendig und dennoch angenehm ruhig.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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.

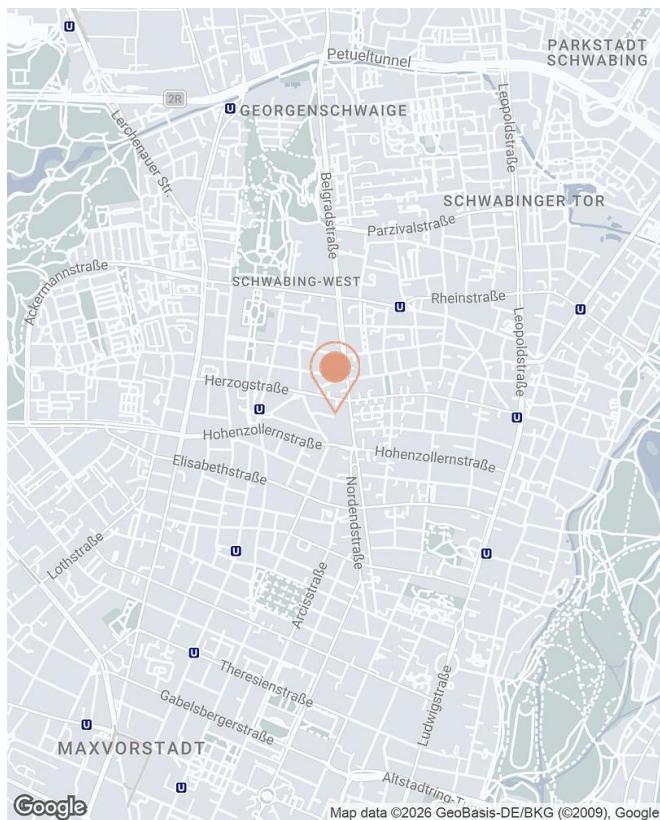
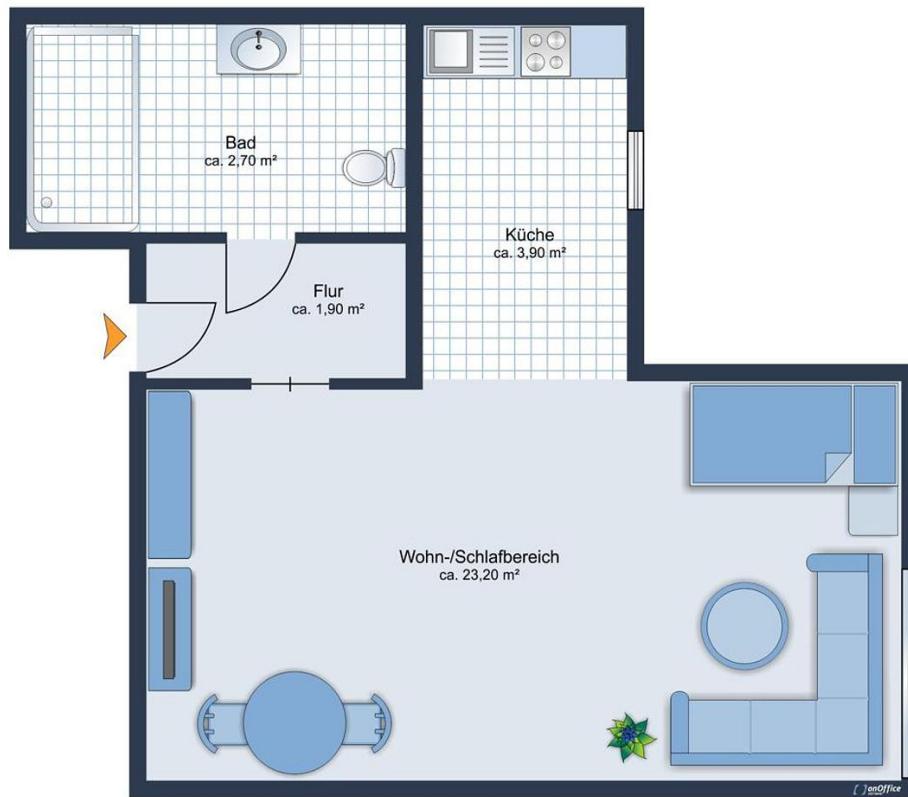
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie sowie für Besichtigungen zur Verfügung.













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