**80804 München**

# Zentral und vollmöbliert – Leben in Schwabing



Warmmiete
**1.400 €**

Wohnfläche
**26,33 m²**

Zimmer
**1**


**Ihr Ansprechpartner**

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 28 m² |
| Wohnfläche | 26,33 m² |
| Zimmer | 1 |
| Gesamtfläche | 28 m² |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| vermietbare Fläche | 26.33 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaution | 3.450 € |
| Kaltmiete | 1.150 € |
| Warmmiete | 1.400 € |
| Nebenkosten | 250 € |
| Mietpreis / qm | 44 € |
| Betriebskosten netto | 250 € |
| Heizkosten enthalten | Ja |
| Gesamtbelastung brutto | 1.400 € |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Baujahr (Haus) | 2014 |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 08.12.2027 |
| Primär-Energieträger | FERN |
| Energieverbrauchkennwert | 114.00 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1961 |
| Zustand | neuwertig |
| Verkaufstatus | offen |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Granit |
| Küche | Einbauküche |
| Fahrstuhl | Personen-Fahrstuhl |
| möbliert | VOLL |
| Befeuerung | Fernwärme |
| Fahrradraum | Ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | Ja |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süden |

## Objekt-Titel

Zentral und vollmöbliert – Leben in Schwabing

## Lage-Beschreibung

SCHWABING

Online-ID: CRDNGPXU

Objekt-Nr.: 8456-AK


immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Schwabing ist nicht nur ein Stadtteil, sondern Lebensgefühl. Erholungssuchende, Hundebesitzer und Sportler finden im Englischen Garten den idealen Rückzugsort vom stressigen Alltag. Die Abkühlung an heißen Sommertagen holen sich Schwabinger am liebsten im Eisbach im Englischen Garten oder im Freibad Ungererbad. Für die weniger warmen Tage gibt es an der Münchner Freiheit mehrere Kinos, die mit ihrem Programm zwischen Mainstream und Arthouse jeden Geschmack bedienen.
An der Grenze zur Maxvorstadt befindet sich die wohl bekannteste Sehenswürdigkeit Schwabings, das Siegestor. Etwas nördlich davon, an der lebendigen Leopoldstraße gelegen, mit Ihren unzähligen Restaurants, Bars und Geschäften, findet man die 17 Meter hohe Skulptur Walking Man. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und ein Krankenhaus finden Sie in unmittelbarer Nähe.  Abgesehen von der Leopoldstraße zählt Schwabing eher zu den ruhigeren Wohngegenden Münchens. Im Winter schätzen viele Münchner den Weihnachtsmarkt an der Freiheit wegen seiner heimeligen Atmosphäre. Das Kulturprogramm Schwabings ist vielfältig, die Kabarettszene in Alt Schwabing, mit dem Lustspielhaus, der Lach- und Schießgesellschaft und dem Vereinsheim, ist schon seit Jahrzehnten weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Besonders zu erwähnen ist die hervorragende U-Bahn und Tram-Anbindung zur Innenstadt.
Den Flughafen erreichen Sie nach nur ca. 25 Autominuten oder bequem mit dem Lufthansa-Airport Bus ab Schwabing-Nord.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Designer-Einbauküche mit allen Küchenutensilien
- Granit-Bad mit Dusche und Waschmaschine
- Süd-Loggia
- abgetrente Küche mit Tageslicht
- elektrische Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- voll möblierter Wohnbereich mit ausziehbarer Couch
- gepflegte Wohnanlage
- 4. Obergeschoss Lift
- Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien
- Kellerabteil
- Fahrradraum

In dieser Wohnung sind alle Utensilien vorhanden, die man zum täglichen Leben braucht:
- Smart-TV
- Geschirr, Besteck, Töpfe ...
- Backofen mit Mikrowelle
- Waschmaschine
- Spülmaschine
- Internet
- Bügeleisen und Brett
- Bettwäsche, Laken
- Wäscheständer
- Putz-Utensilien

## Objektbeschreibung

Dieses charmante und hochwertig ausgestattete Apartment überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, geschmackvolle Möblierung und modernen Wohnkomfort. Auf ca. 26 m² bietet es alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich (ca. 16,29 m²) ist vollständig möbliert und mit einer komfortablen, ausziehbaren Couch sowie einem Smart-TV ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Süd-Loggia (ca. 3,34 m²), die zum Entspannen einlädt.

Die separate Designer-Einbauküche mit Tageslicht (ca. 3,15 m²) ist hochwertig ausgestattet und verfügt über einen Backofen mit Mikrowellenfunktion sowie eine Spülmaschine. Geschirr, Besteck, Töpfe und sämtliche Küchenutensilien sind bereits vorhanden.

Das hochwertige Granit-Badezimmer (ca. 3,16 m²) verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Waschmaschine. Für zusätzlichen Komfort sorgt die elektrische Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung. Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien runden die Ausstattung ab.

Das Apartment wird vollständig möbliert und bezugsfertig übergeben. Neben der kompletten Küchenausstattung stehen auch Bettwäsche, Bettlaken, Bügeleisen und Bügelbrett, Wäscheständer sowie sämtliche Putz- und Reinigungsutensilien zur Verfügung. Ein Internetanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Ein eigenes Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum ergänzen das Angebot.

Ob als dauerhafter Wohnsitz, Pendlerwohnung oder Zweitwohnsitz – dieses Apartment bietet auf kompakter Fläche ein komfortables Zuhause. Hier ist bereits an alles gedacht: einziehen, auspacken und wohlfühlen!

Die angegebene Warmiete in höhe von € 1.400,- ist eine Pauschalmiete inkl. Nebenkosten, Strom und Internet.

## sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Alles was sie zum Einziehen benötigen sind Ihre persönlichen Sachen.

Fazit: Einziehen und sich wohlfühlen!!!

## Impressionen
























GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de