



## 80805 München

# Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Balkonterrasse am Schwabinger Bach



**2.780 €**

Kaltmiete

**104 m²**

Wohnfläche

**124 m²**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**  
Anita Ott  
Tel.: +49 89 15 94 55-38  
[anfragen.sw@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.sw@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m²
Nutzfläche	124 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

### Zustand

Baujahr	1973
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.780 €
Nebenkosten	520 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionszeit	3 Monats-

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Geöltes Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-Duschbad, hier Feinstein)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Schreiner-Einbauküche (Dreier-Küchen) mit weißen grifflosen Fronten, Arbeitsfläche aus geledertem Granit und rot gestalteter Rückwand, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug (Bora), Backofen (Siemens studio line), Wärmeschublade, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Waschmaschine (alles Siemens), bündig eingelassenem schwarzen Spülbecken, LED-Lichtleiste, Küchentresen und LEM-Barhocker
- Bad, mit Feinstein in Blautönen gestaltet, ausgestattet mit Wanne (Bette), schreinergefertigtem Waschtisch mit Aufsatzbecken (Antonio Lupi) und Gessi-Armatur, Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen und indirekter Beleuchtung, offenen Einbauregalen, Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit bodenebener Glasdusche inkl. Rainshower, Handwaschbecken mit Grohe-Armatur, WC (Geberit), Ablagenische und Deckenstrahlern
- Hochwertige Schreinereinbauten (Schreiner Matzeder): Garderobenschrank und verspiegelte Einbauschränke im Flur, Spiegelschränke und Vollholz-Waschtisch im Badezimmer, Zimmertüren
- Alu-Schiebe-Fensterelemente (2021), innen weiß, mit 3-fach-Verglasung
- Weiße Innentüren (Schreiner Matzeder), raumhoch, stumpf einschlagend, Vollholz, teilweise mit mattiertem Glas
- Dimmbare Deckenstrahler
- Gegensprechanlage
- Balkonterrasse, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss, manuellen Markisen, Pflanztrögen und automatischem Bewässerungssystem (Gardena)
- Kellerabteil, ca. 6 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Licht und Steckdose



## Beschreibung

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in unwiederbringlicher Lage an einer der nobelsten Adressen Münchens. Die Räumlichkeiten liegen im 1. Obergeschoss einer kleinen Mehrfamilienanlage, die an den Schwabinger Bach grenzt. Unmittelbar dahinter erstreckt sich der Englische Garten, einer der weltweit größten Landschaftsparks. Neben ausgedehnten Spazier- und Joggingwegen durch Wiesen und Wälder findet man hier Biergärten, Sportanlagen und beeindruckende Naturimpressionen. Zugleich gelangt man schnell zur Münchner Freiheit, dem pulsierenden Zentrum Schwabings.

Die Wohnung wurde 2021 mit großer Sorgfalt und Stilempfinden renoviert. Geöltes Eichendielenparkett mit Fußbodenheizung und Bodentanks, eine Schreinerküche mit Granit-Arbeitsfläche und Premium-Geräten von Bora und Siemens, stylisches Baddesign und Garderobeneinbauten tragen zu einem anspruchsvollen Wohnumfeld bei, das Funktionalität und Ästhetik auf ideale Weise vereint.

Das Raumangebot von ca. 104 m<sup>2</sup> umfasst einen lichterfüllten Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, zwei (Schlaf-)Zimmer, ein Bad und ein Gäste-Duschbad. Ein Höhepunkt ist die großzügige Balkonterrasse in Südwest-Ausrichtung, die in den Sommermonaten als zusätzliches Zimmer im Freien dient. Ein Kellerabteil macht dieses reizvolle Objekt perfekt. Im Untergeschoss gibt es einen Pool und eine Sauna zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein Lift ist vorhanden.

## Lage

Cafés und Restaurants, Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebte Plätze und prachtvolle Altbau-Straßenzüge: Schwabing steht für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau. Das Objekt liegt absolut ruhig in der Osterwaldstraße, angenehm zurückversetzt auf einem parkähnlichen Grundstück, das unmittelbar an den Schwabinger Bach und den Englischen Garten grenzt. Bequem zu Fuß erreicht man den Kleinhesseloher See mit dem Seehaus, den Chinesischen Turm und den Monopteros, den Aumeister, die Hirschau und den MTTC Iphitos. Die U-Bahn-Station „Nordfriedhof“ sorgt für eine ideale Anbindung an den ÖPNV.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











Der dargestellte Grundriss wurde auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Grundrisse des Eigentümers erstellt, ergänzt durch eine Abgleichung und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß Aufmaß.

GRUNDRISS  
1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	104,2	19,5	123,7
Diele	10,6		10,6
WC	2,2		2,2
Bad	4,3		4,3
Kind	10,6		10,6
Schlafen	13,8		13,8
Kochen	7,6		7,6
Wohnen / Essen	35,6		35,6
Balkon zu ½	19,5	19,5	39,0
Gesamt	104,2	19,5	123,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu ½ in Wfl.  
NF = Nutzfläche  
Raumhöhen bis ca. 2,50 m

