



80805 München

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



2.780 €

Kaltmiete

104 m²

Wohnfläche

124 m²

Nutzfläche

3

Zimmer


RIEDEL
Werte leben.

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Anita Ott

Tel.: +49 89 15 94 55-38

anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.780 €
Nebenkosten	520 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	3 Monats-

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
min_mietdauer.min_dauer	MONAT

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche



Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl



unterkellert

unterkellert ja

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, Küchentreten 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 Innen türen (Schreiner Matzeder), raumhoch, stumpf einschlagend, Vollholz, teilweise mit mattiertem Glas
- Dimmbare Deckenstrahler
- Gegensprechanlage
- Balkonterrasse, steingedekkt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdosen, Wasseranschluss, manuellen Markisen, Pflanztrögen und automatischem Bewässerungssystem (Gardena)
- Kellerabteil, ca. 6 m², 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 m² 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 Kleinhesselohner 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 Objektbegehung und spiegelt den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben geräumt.Aufland.

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

