80639 München / Nymphenburg

Attraktiv gelegene 2-Zimmer-Wohnung inkl. TG-Stellplatz ab 01.01.2026 zu vermieten!

1.346 €
Kaltmiete

61 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Immobilienforum Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing
Axel Dallmann
Tel.: 004989235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	9 m²
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.02.2034
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	194.00
Primär-Energieträger	GAS

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.346 €
Warmmiete	1.656 €
Nebenkosten	160 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	160 €
Gesamtbelastung brutto	1.656 €
Mietpreis / qm	22,05 €
Kaution	2.992 €

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.01.2026

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- geräumige 2-Zimmer-Wohnung
- gepflegte kleinere Wohnanlage
- Bad, Küche, Diele gefliest
- Parkett im Schlaf- und Wohnraum
- großer Balkon ca. 9 m², hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- großer Keller
- TG-Stellplatz
- ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung in gehobenen Wohnumfeld
- Schwimmbad mit Sauna und Fitnessfahrrad, Nutzung in Kaltmiete enthalten
- Wohnzimmer 29,6 m²
- Schlafzimmer 12,0 m²
- Küche 4,5 m²
- Bad 4,8 m²
- Flur 4,5 m²
- Balkon 9,0 m²

Beschreibung

Wir bieten zur unbefristeten Index-Vermietung eine 2-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen und gut geschnittenen Grundriss an. Die Indexierung wird auf max. 4% begrenzt. Die attraktive, helle und komfortable Wohnung befindet sich in allerbester und ruhiger Lage in Nymphenburg nahe dem Schlosspark. Diese ansprechende Immobilie zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung aus. Zur Wohnung gehört eine hübsche Küche mit neuem Herd, neuem Kühlschrank und Geschirrspüler. Ihr Auto lässt sich bequem parken, da der Stellplatz gut zu erreichen ist. Ein Kellerraum bietet ausreichend Stauraum für eingelagerte Gegenstände. Zusätzlich zum vorhandenen Balkon kann auch ein kleiner Garten am Haus durch die Bewohner genutzt werden. Im Souterrain befindet sich ein gepflegtes, kleines Schwimmbad mit Gegenstromanlage und Sauna, deren Nutzung in der Kaltmiete bereits enthalten ist. Gewünscht wird eine langfristige und solide Vermietung an eine(n) nette(n) und sympathische(n) Mieter*in, die oder der sich in der Wohnung und in dem ansprechenden Haus mit 11 Wohneinheiten und in Nymphenburg wohl fühlt.

Lage

Allerbeste Lage in einer ruhigen und noblen Villengegend in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nymphenburger Schlosspark. Dieses Stadtviertel ist geprägt durch viel Grün, prachtvollen Häusern und entspanntem Leben und Wohnen. Der Nymphenburger Park ist in 3 Minuten zu Fuß zu erreichen, zum Romanplatz mit allen Einkaufsmöglichkeiten benötigt man 8 Minuten. Von dort fährt im 5-Minutentakt eine Trambahn in 11 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof. Der Laimer Bahnhof mit zahlreichen S-Bahn und Bahnanschlüssen befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Von dort fährt man z. Bsp. in 37 Minuten zum Flughafen Erding. Einer der schönsten Biergärten Münchens der Hirschgarten, lässt sich auch ganz bequem zu Fuß erreichen. Wer ein gehobenes Wohnambiente schätzt, wird sich hier sehr wohlfühlen.

Sonstige Angaben

Sehr geehrter Kunde,
gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung. Bitte senden Sie uns vorab Ihre vollständigen Kontaktdaten.
Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen für den Vermieter. Die Zwischenvermietung ist vorbehalten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Vermieters. Wir übernehmen keine Gewähr.
Das Immobilienforum Schwabing ist eine Bürogemeinschaft selbstständiger Makler. Jeder Makler ist wirtschaftlich und rechtlich eigenständig.
Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer/selbständigem Immobilienmakler:

Axel Dallmann
Büroinhaber/ selbst. Immobilienmakler
Franz-Joseph-Straße 40
80801 München
Telefon: 089 235193122
Telefax: 089 235193123
Mobil: 0160 96696696
mail: a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de.
www.immobilienforum-schwabing.de

Gewerbeamt: Landeshauptstadt München,
Kreisverwaltungsreferat, Hauptabteilung I,

Ruppertstr. 19, 80466 München
USt-IdNr. DE271575241

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

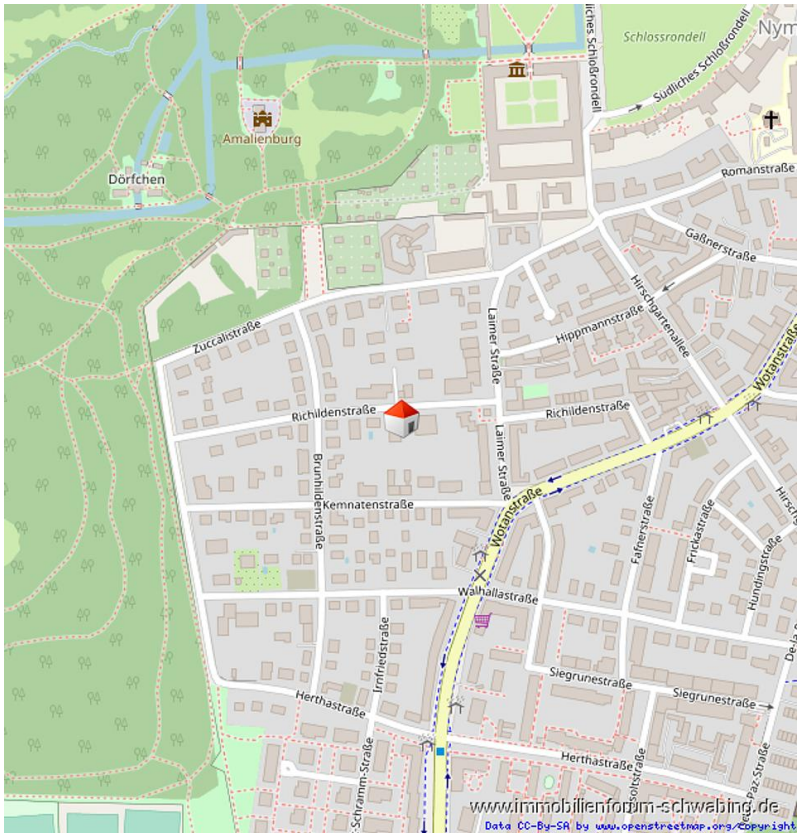
www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de


Schlossrondell
Südliches Schloßrondell
Amalienburg
Dörfchen
Romanstraße
Gaßnerstraße
Hirschgartenallee
Hippmannstraße
Zuccalistraße
Lainer Straße
Richildenstraße
Wotanstraße
Brunhildenstraße
Kemnatenstraße
Fahnerstraße
Frickastraße
Hundingstraße
Walhallastraße
Irmfriedstraße
Siegrunestraße
Herthastraße
Schramm-Straße
Soltstraße
Paz-Straße
www.immobilienforum-schwabing.de
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright