



## 81539 München

# 3-Zimmer Wohnung in Obergiesing - perfekte Anbindung für max. 1 Jahr



**1.880 €**

Kaltmiete

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**HejLyx GmbH & Co. KG**

Benjamin Gralow

Tel.: 00498923781130

[Benjamin.gralow@gmail.com](mailto:Benjamin.gralow@gmail.com)

## Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

## Energieausweis

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Art                  | Verbrauch    |
| gültig bis           | 01.04.2034   |
| Baujahr (Haus)       | 1979         |
| Gebäudeart           | Wohngebäude  |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICH |
| Wertklasse           | C            |

## Preise & Kosten

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Kaltmiete              | 1.880 € |
| Warmmiete              | 2.060 € |
| Nebenkosten            | 180 €   |
| Heizkosten enthalten   | ✓       |
| Betriebskosten netto   | 180 €   |
| Gesamtbelastung brutto | 2.060 € |
| provisionspflichtig    | ×       |
| Kaution                | 4.000 € |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | 01.12.2025 |
| Ab-Datum     | 01.12.2025 |
| Nichtraucher | ✓          |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1979     |
| letzte Modernisierung | 1980     |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen ✓

Süd-Westen ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### möbliert

moebliert.moeb voll möbliert

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sauberen, aber zeitgemäßen Zustand. Die Fenster wurden erneuert, die Wohnung wird per Fußbodenheizung erwärmt und Sie können sofort einziehen. Das Boxspring-Bett ist neu (noch nicht auf dem Foto zu sehen) und wartet auf die neuen Mieter. Die Wohnung wird auf ein Jahr befristet, möbliert vermietet.



## Beschreibung

---

Wohnen auf Zeit.

Willkommen in der Spixastrasse, einer schön aufgeteilten 3-Zi-Wohnung inmitten von Obergiesing.

Die schön geschnittene Wohnung liegt im 4. Obergeschoss. Besonders schön ist der nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon.

Die Wohnung wird auf ein Jahr befristet, möbliert vermietet.

Zwei Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet, das weitere Wohnzimmer und die Küche nach Westen.

Nutzen Sie ihre Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von dieser einmaligen Wohnung überzeugen zu lassen.

Um Strom und Internet sowie Telefon muss sich der Mieter selbst kümmern.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Obergiesing – einem gewachsenen Viertel, das für seine angenehme Nachbarschaft, zahlreiche Grünflächen und gute Infrastruktur bekannt ist. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine ruhige Wohnatmosphäre.

In fußläufiger Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Apotheken sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen. Auch Restaurants, Fitnessstudios, Modegeschäfte und Buchhandlungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei Reinigungen und weitere Dienstleister runden das Angebot ab.

Für Familien bietet Obergiesing ein besonders angenehmes Umfeld mit mehreren Kindergärten, Schulen und zahlreichen Spielplätzen. Die vielen Park- und Grünanlagen – wie etwa der beliebte Westpark – laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und schaffen Raum zur Erholung.

Insgesamt verbindet die Lage urbanes Leben mit naturnahem Wohnen – ideal für alle, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung und Infrastruktur schätzen.





















