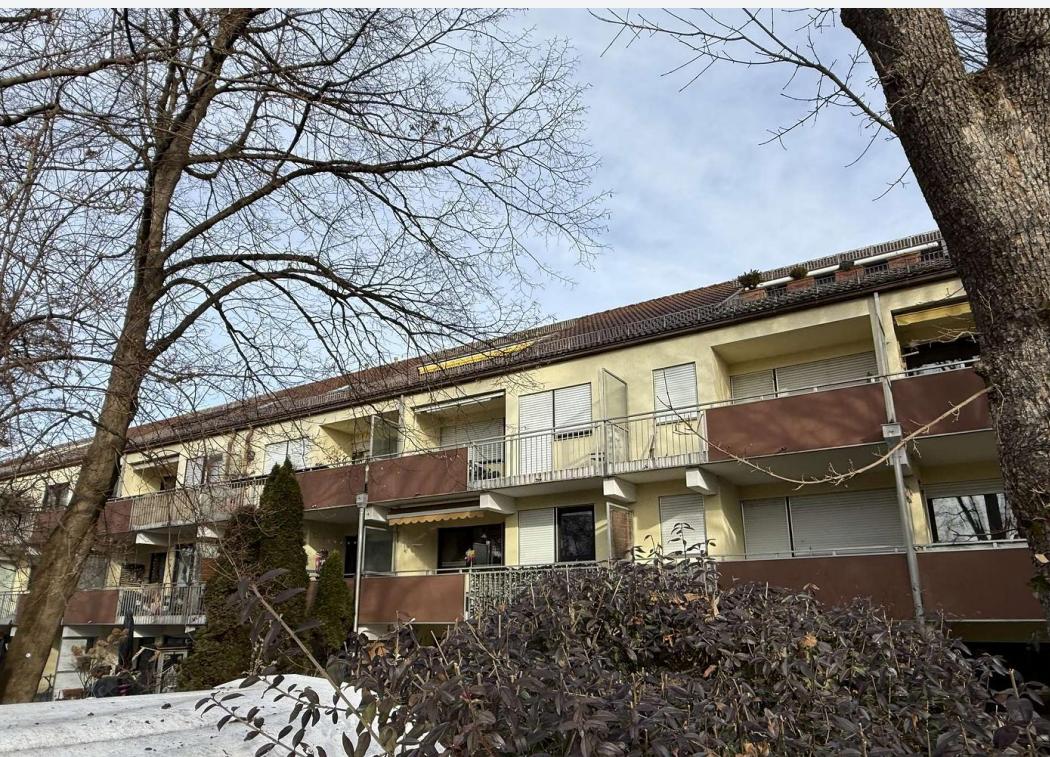


**81737 München**

Vermietete, sonnige 2 Zi.-Whg. in Südausrichtung mit großem Balkon

**399.000 €**

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner**Gerschlauer GmbH**

Christopher Kessler

Tel.: 089 749830-20

c.kessler@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	259 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	19.10.2027
gültig bis	19.10.2037
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	117
Primär-Energieträger	Bioenergie

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet seit
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Abstellraum		✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Fenster	✓
---------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Küche und Bad mit Fenster
- Südbalkon, teilweise überdacht
- Einbauküche



Beschreibung

Diese vermietete Terrassenwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage, die im Jahr 1982 in solider Ziegelbauweise errichtet wurde. Das Gebäude wurde bereits energetisch modernisiert und mit einer Außenwanddämmung versehen – ein nachhaltiger Vorteil für Eigentümer und Mieter gleichermaßen.

Sie erreichen die Wohnung über ein helles, gepflegtes Treppenhaus sowie einen anschließenden Laubengang.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine praktische Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend liegt die gemütliche Küche mit großem Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt.

Am Ende der Diele öffnet sich das großzügige Wohnzimmer. Die beeindruckende Süd-Panoramafensterfront schafft eine helle und freundliche Atmosphäre und bietet einen wunderschönen Blick auf die eigene Terrasse sowie in den liebevoll begrünten Gemeinschaftsgarten. Der durchdachte Schnitt ermöglicht eine harmonische Trennung von Wohn- und Essbereich. Über einen separaten Flur gelangen Sie in das Ankleidezimmer und in das Schlafzimmer, welches ebenfalls nach Süden gelegen ist. Das Badezimmer mit WC und Badewanne verfügt ebenfalls über ein Fenster mit Rollladen und ist sehr großzügig. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien mit Blick ins Grüne.

Der direkt angrenzende, gepflegte Gemeinschaftsgarten unterstreicht den ruhigen und naturnahen Charakter der Wohnanlage – eine kleine Oase mitten in der Stadt.

Eine Kapitalanlage mit Perspektive!

Lage

Die freundliche und gepflegte Wohnanlage befindet sich östlich des Pfanzeltplatzes. Dort finden sich alle Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (200 Meter zum Edeka). Das PEP ist ebenfalls schnell zu erreichen. In der Nähe findet man eine Grundschule, eine Hauptschule, ein Gymnasium und einen Kindergarten. Die Europäische Schule erreichen Sie in nur 7 Gehminuten. Ebenso ist die U-Bahn Station "Therese-Giese-Allee" mit dem Bus oder mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten erreicht.

Sonstige Angaben

Im ausgewiesenen Kaufpreis ist der Kaufpreis für den Stellplatz bzw. für die Garage enthalten. Somit reduziert sich der m²-Preis für die Wohnung um den entsprechenden Faktor.

Die Warmmiete beträgt 1.600 € pro Monat inkl. Garage. Mietbeginn war August 2025













GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

