

# Exposé

## Wohnung in München

### Gartenwohnung - Neubau - 3 Zimmer - top Ausstattung



Objekt-Nr. **OM-328889**

#### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Beatrice Schweiger  
Mobil: 0171 4688063

Mattseestr. 10  
81827 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	230 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen einen Neubau mit allen Extras. Neben einer energiefreundlichen Bauweise, so z.B. eine Grundwasserwärmepumpe, welche im Sommer auch zum Kühlen genutzt werden kann und einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung, finden sich jede Menge weitere Besonderheiten, die den Bau äußerst modern machen. Die 3-Scheibenfenster aus Kunststoff-Alu werden mit elektrischen Außenrollos beschattet. Die Wände und die Dächer sind so gedämmt, dass ein äußerst guter energetischer Wert erreicht werden wird (Vorabberechnung sagt einen Wert von A+ voraus).

## Ausstattung

3-Zimmerwohnung mit Fensterbad, Terrasse und Garten

- Grundwasserwärmepumpe - im Sommer auch zur Kühlung nutzbar
- Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- 3-Scheibenfenster mit elektrischer Außenbeschattung
- Videosprechstelle in der Wohnung
- Einbauküche
- Parkettboden bzw. großformatige Fliesen
- hochwertige Sanitärausstattung / Badewanne und Dusche
- SmartHome
- halbautomatisches Parksysteem mit E-Ladesäule
- Aufzug von TG in alle Etagen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Haus ist im schönen Waldtrudering gelegen. Eingebettet in einem ruhigen und grünen Umfeld. Trotzdem sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut zu erreichen.

- Bushaltestelle 5 Min fußläufig
- U-Bahn 10 Min mit dem Fahrrad
- Metzgerei/Bäckerei/Lebensmittel/Banken/Apotheken mit dem Auto in wenigen Minuten (zu Fuß etwa 10 Min)
- Kindergarten und Schulen 1-5 Min mit dem Auto
- PEP Neuperlach 8 Min mit dem Auto
- Riem Arcaden 13 Min mit dem Auto

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss

Mattseestraße 10  
81827 München  
WEZ / EG



### Hinweis zur Raumaufteilung:

Bei den genannten Flächen handelt es sich um Grundflächen gem. Ausführungsplänen. Die genauen Aufstellungen, sowie Anrechnungen finden Sie in der detaillierten Flächenberechnung.

### Anmerkung:

Die Möblierung bzw. dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Kaufpreisbestandteil

### 2D Ansicht

