

# Exposé

## Wohnung in München

### 1-Zimmer Neubau-Wohnung direkt am Westpark München



Objekt-Nr. **OM-329171**

#### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Huber

Nestroystr. 13  
81373 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.03.2025
Wohnfläche	33,98 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Miete Garage/Stellpl.	120 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.800 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einmaliger Lage direkt am Eingang zum Westpark steht nun eine elegant möblierte 1-Zimmer Stadtwohnung im Neubauprojekt DAS NESTROY mit exklusiver Ausstattung zur Vermietung im Erstbezug.

Die ideale Nahversorgung vor Ort, der direkte Zugang zum herrlichen Westpark, die Nähe zur Wiesen und zum Westend (ca. 8 Min. mit dem Fahrrad) sowie zur Münchner Innenstadt (U6/S7 fußläufig) zeichnen die hervorragende innerstädtische Lage von DAS NESTROY aus.

Genießen Sie höchsten Wohnkomfort in der Nestroystr. 11-13. Die Wohnung überzeugt durch eine erstklassige Ausstattung, darunter eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche, Fußbodenheizung, hochwertigem Eichenparkett, eine moderne Videogegensprechanlage und weitere durchdachte Details.

Die Wohnungen wird mit hochwertigem Mobiliar vermietet, das ein stilvolles und komfortables Wohnen garantiert. Das Apartment bietet Annehmlichkeiten wie eine Spülmaschine, eine Wasch/Trockner-Kombination sowie einen Samsung Smart-TV.

Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Das stilvolle Badezimmer punktet mit eleganten Markenarmaturen und großformatigen, hochwertigen Fliesen.

Im Untergeschoss stehen Ihnen ein persönliches Kellerabteil sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Mobilität bieten.

Wählen Sie eine unserer attraktiven Wohnungen in unserem Neubauprojekt „Das Nestroy“ und erleben Sie ein harmonisches und hochwertiges Wohnambiente.

Bei der Miete handelt es sich um eine Inklusivmiete. Nebenkosten, Strom, Heizkosten, Wasser, Internet sind hierdurch abgegolten.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist jeder Wohnung zugeordnet und für monatlich 120,00 € anzumieten.

Der Mietbeginn ist ab dem 01.03.2025 möglich.

Rundfunkbeitrag für die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten. Der monatliche Rundfunkbeitrag ist vom Mieter direkt an ARD ZDF Deutschlandradio, Beitragsservice zu bezahlen und beträgt derzeit 18,36 €/Monat - nicht in der Miete enthalten, soweit nicht anders ausgewiesen: <https://www.rundfunkbeitrag.de/>

Die dargestellten Abbildungen und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

## Ausstattung

Lichtdurchflutete Etagenwohnung

Offener Wohn-/Essbereich

Balkon

Eichenparkett

Bodentiefe Fenster

Fußbodenheizung

Elektrische Außenrollläden

Video-Gegensprechanlage

Aufzug

Kellerabteil

TG-Stellplatz (für 120 EUR im Monat zusätzlich zu vermieten)

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

Wohnen direkt am Westpark.

Das Stadtensemble DAS NESTROY liegt einmalig ruhig direkt am Eingang zum Münchner Westpark.

Ab nach Draußen: Ob Joggen, Radfahren, Picknick, "Kino, Mond und Sterne" oder einfach Spaziergänge in der Natur mit kurzer Rast bei "Gans am Wasser" genießen.

Der Westpark eröffnet den künftigen Bewohnern von DAS NESTROY die volle Bandbreite an Erholung und Freizeitvergnügen direkt vor der eigenen Haustür.

Die knapp 70 Hektar große Parkanlage ist die grüne Lunge im Münchner Südwesten. Der schöne See mit Freilichtbühne, die einzigartigen asiatischen Nationengärten, der große Rosengarten mit Restaurant und die weitläufigen Naturflächen mit wunderschönem Altbaumbestand sowie die Vielzahl an Outdoor-Abenteuerspielplätzen machen den Westpark bei den Münchnern so beliebt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Exemplarisches Wohnbeispiel. Foto Musterwohnung



Exemplarisches Wohnbeispiel. Foto Musterwohnung

# Exposé - Galerie



Exemplarisches Wohnbeispiel. Foto Musterwohnung



Exemplarisches Wohnbeispiel. Foto Musterwohnung

# Exposé - Galerie



Exemplarisches Wohnbeispiel. Foto Musterwohnung

# Exposé - Grundrisse

