

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Erstbezug mit Einbauküche: Geschmackvolle 4,5-Raum-Hochparterre-Wohnung mit geh. Innenausstattung



Objekt-Nr. **OM-329951**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.800 € + NK**

81679 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	8.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 1. April 2025 können Sie diese attraktive Hochparterre-Wohnung beziehen, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Die Bäder werden komplett erneuert, und der Boden wird mit hochwertigem Parkett ausgestattet.

Die Wohnung bietet viereinhalb attraktive Zimmer sowie zwei Badezimmer, die ideal für entspannende Wellnessstunden und Ihre persönliche Entfaltung geeignet sind. Die letzte Modernisierung wurde erst kürzlich, im Jahr 2025, abgeschlossen – es handelt sich um den Erstbezug nach der Renovierung.

Zu den Highlights gehören eine neue Einbauküche sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der mit einer Größe von 1,5 Stellplätzen auch Platz für ein zusätzliches Fahrzeug, wie z. B. einen Smart, bietet. Ein Kellerraum sowie ein weiterer Vorratsraum im Keller ergänzen das großzügige Platzangebot dieser Wohnung.

Bitte keine Anfragen von Maklern!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Lage in Bogenhausen und bietet eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und den Hauptbahnhof sowie eine ideale Infrastruktur vor Ort.

Direkt gegenüber der Wohnung befindet sich das Forum Bogenhausen, ein kleines Einkaufszentrum mit zwei Supermärkten, einer Apotheke, einer Bäckerei und Arztpraxen.

Die gepflegte Parkanlage „Denninger Anger“, die unmittelbar hinter dem Forum liegt, bietet zahlreiche Spiel- und Sportmöglichkeiten wie Tennisplätze, die Turnerschaft Jahn, einen Bolzplatz, einen Basketballfeld und Spielplätze.

Verschiedene Wege bieten sich zum Joggen oder Spazieren im Grünen an.

Der Arabellapark, ein etabliertes Wohn- und Geschäftsviertel mit zahlreichen Geschäften, Restaurants, einer Stadtbibliothek, Kino und Arztpraxen, ist bequem zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die U-Bahn-Station der Linie U4 (Richard-Strauss-Strasse), die eine schnelle Verbindung zum Stachus und Hauptbahnhof ermöglicht. Zusätzlich sind die Bushaltestellen der Linie 59 sowie der Linien 187, 188 und 189 und nur ca. 60-120 Meter entfernt.

Dank der Untertunnelung der Richard-Strauss-Straße, einem Teil des Mittleren Rings, wurde der Verkehr vor einigen Jahren deutlich reduziert. Gleichzeitig bietet die Straße eine schnelle Anbindung an die Autobahnen in Richtung Passau, Nürnberg, Stuttgart und Salzburg sowie an andere Stadtteile.

Auch die Isar und der Englische Garten sind bequem per Fahrrad oder Bus erreichbar.

Schulen und Kindergärten sind im Viertel vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

Diese Darstellung dient ausschließlich zur Illustration. Änderungen vorbehalten.



Wohnbereich

# Exposé - Galerie

Diese Darstellung dient ausschließlich zur Illustration. Änderungen vorbehalten.



Wohnbereich

Diese Darstellung dient ausschließlich zur Illustration. Änderungen vorbehalten.



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

Diese Darstellung dient ausschließlich zur Illustration. Änderungen vorbehalten.



Schlafzimmer

Diese Darstellung dient ausschließlich zur Illustration. Änderungen vorbehalten.



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

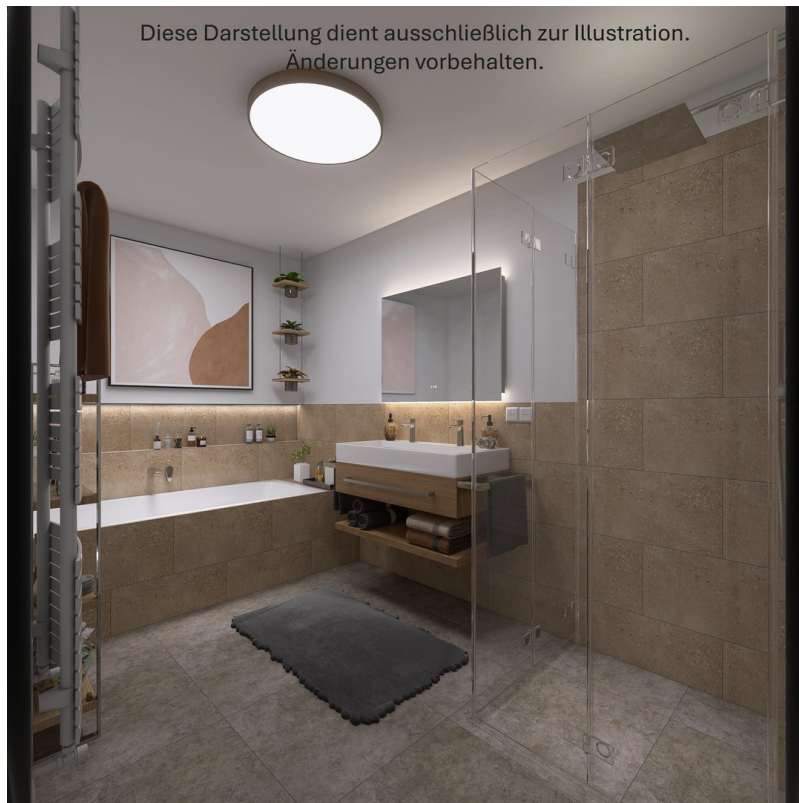


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer, z.B. Ankleide



Bad 1

# Exposé - Galerie

Diese Darstellung dient ausschließlich zur Illustration. Änderungen vorbehalten.



Bad 2



# Exposé - Grundrisse



Grundriss