

# Exposé

## Wohnung in München

**+++ Erstbezug Kernsaniert - Helle 1-Zimmer Wohnung mit Balkon in München-Giesing +++**



Objekt-Nr. OM-330159

### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Sachranger Str. 5  
81549 München  
Bayern  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1974                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer            | 1,00                 | Übernahmedatum | 15.02.2025     |
| Wohnfläche        | 18,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt       |
| Energieträger     | Gas                  | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten | 100 €                | Etage          | 2. OG          |
| Mietsicherheit    | 3.000 €              | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 1-Zimmer-Wohnung wurde hochwertig kernsaniert und besticht durch Ihre praktische Aufteilung. Die Wohnung besteht aus einem Wohn-/Schlafzimmer samt Küchenzeile, einem Badezimmer, einem Balkon und einer separaten Kellerabteil.

## Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche
- Bad im Regendusche
- Schöne helle, große Fenster
- Raumhöhe 2,50m
- Großzügiger Balkon
- Glasfaseranschluss (M-Net)
- Großer Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenplatz optional verfügbar
- Gemeinschaftswaschmaschine im Keller

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Einzugsdatum zum 15.02.2024, ein späteres Datum kann nach Absprache ermöglicht werden. Mindestmietdauer 1 Jahr.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

## Lage

Die gemütliche 1-Zimmerwohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend in München-Giesing. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet ihren Bewohnern eine angenehme Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Umgebung.

Die Wohngegend ist geprägt von seiner hervorragenden Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend, mit Buslinien, U-Bahn (U1 St.-Quirin-Platz und U2 Giesing Bahnhof) S-Bahn (S3, S7 und S8 Giesing Bahnhof) fußläufig entfernt, die eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und umliegende Gebiete gewährleisten.

In der Nähe der Wohnung gibt es zahlreiche Parks, darunter den Weißenseepark und das schöne Perlacher Forst, welche sich hervorragend zum Spazierengehen, Radfahren und Erholen eignen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 178,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Zimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Ansicht Garten Hinterhof

# Exposé - Grundrisse

