

Wohntraum in Waldperlach. Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen

Wohnimmobilie / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 0044-002
Adresse: DE-81739 München- Waldperlach

1.2. Preise

Kaltmiete: 1.830,00 EUR
Warmmiete: 2.200,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten: 290,00 EUR
Stellplatzmiete: 80,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme: ja
Kautionsbetrag: 5.490,00 EUR

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 87,18 m²
Zimmerzahl: 3
Anzahl Badezimmer: 1
Anzahl Wohnzimmer: 1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer: 1
Anzahl Balkone: 2
Anzahl Stellplätze: 1
Stellplatzart: in Doppelparker

1.4. Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung
Bodenbelag: Parkett / Fliesen
Küche: keine
Badezimmer: mit Dusche
weitere Stellflächen/ Räume: Fahrradstellfläche/Kinderwagenraum
Eignung: für Rollstuhl geeignet, für Senioren geeignet
barrierefrei: ja
Keller: ja
Balkon / Terrasse: ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse: 1 x Süd, 1 x Ost
Technik: Kabel- oder Satelliten-TV
Verglasung: dreifach verglast

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 11/2022



1.6. Umfeld

Gebiet:	Wohngebiet
Distanz zum Bus:	ca. 0,3 km (4 Minuten zu Fuß)
Distanz zu U-/S-Bahn:	ca. 2,0 km
Distanz zur Naherholung:	ca. 0,5 km (7 Minuten zu Fuß)
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 2,1 km (4 Minuten mit dem Auto)

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	01.11.2024
Gewerbliche Nutzung möglich:	nein
Haustiere:	nein

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Gültig bis:	15.09.2032
Wesentlicher Energieträger:	Strom-MIX / Erdwärme
Energiebedarf:	15.9 kWh/m ² a)
Energieeffizienzklasse:	A+

1.9. Beschreibung

Im Münchner Stadtteil Waldperlach befindet sich die elegante und lichtdurchflutete Wohnung in einem im Jahr 2022 mit nur drei Wohnungen gebauten Gebäude. Sie finden hier absoluten Wohnkomfort mit hochwertigen Materialien und großzügig geschnittenen Räumlichkeiten.

Die Wohnung besteht neben den drei Hauptzimmern (Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, und Wohn-/Küchen- und Essbereich). Zudem sind alle Wohn- und Schlafräume mit Echtholz-Eichenparkett ausgestattet.

Der separate Abstellraum ist die ideale Fläche für sämtliche Haushaltsgeräte und bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum.

Im Kellergeschoss finden Sie den Abstellraum und in einer separaten Waschküche den Platz für Waschmaschine und Trockner.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

- Bequemer Lift vom Keller bis vor die Wohnungstür
- Heizung Grundwasser-Wärmepumpe
- Duplex-Doppelparker inkl. Elektroanschluss
- klassisches Parkett im Wohn-/Essbereich sowie in Schlaf- und Kinderzimmer
- Video-Gegensprechanlage
- hochwertige Balkonverglasung
- hochwertige Fliesen sowie elegante Sanitärkeramik
- komfortable Fußbodenheizung in allen Wohn- und Hobbyräumen
- kontrollierte, einzelne regelbare Wohnraumbelüftung
- elektrische Rollläden



1.11. Lage / Verkehrsanbindung

Die Buslinien 55 und 221 verkehren in direkter Nähe und gewährleisten die Anbindung an S-Bahn und U-Bahn. Im Umkreis finden Sie mehrere Supermärkte, Restaurants, Bäckereien, Friseure, Schulen, Einkaufszentren sowie Apotheken.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie verschiedene Parkanlagen und Spielplätze. Der Grubenpark und der Schwedenstein liegen nur ca. 1,3 km entfernt und sind mit dem Fahrrad in nur 5 Minuten zu erreichen. Die Autobahn A99 ist nur 9 Minuten entfernt.

1.12. Hausansicht



1.13. Innenansichten









1.14. Grundriss

