

Helle und ruhige 2-Zimmerwohnung am Hirschgarten



Ausstattung

Die Wohnung wurde in 2012 fertig gestellt und ist wie folgt ausgestattet sein:

- Hochwertiges Eichenparkett im Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie im Schlafzimmer
- Im Flur/Diele Fliesen-Bodenbelag in matter Natursteinoptik
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Modernes Bad mit Badewanne und Dusche (inkl. Glasduschkabine) sowie Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer mit Blick auf den Hirschgarten
- Im Küchenbereich befindet sich eine hochwertige Küche, die vom Vormieter zu übernehmen und abzulösen ist
- Energiestandards KfW Energieeffizienzhaus 70 gemäß der EnEV 2009
- Multimediales Verkabelungssystem / Sat-Anlage
- Videogegensprechanlage
- Großzügige Loggia in Richtung Süden (Balkon)
- Barrierefrei
- Alle Fenster mit Rollläden
- Tiefgaragenstellplatz (keine Duplexgarage!)

Wichtiges im Überblick

Zimmer:	2
Wohnfläche ca.:	56,40 m ²
Kellerabteil:	Ja
Kaltmiete pro Monat:	1.045,00 EUR
Energieausweis:	Liegt zur Besichtigung vor
Nebenkostenvorauszahlung:	160,00 EUR
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Miete für Garage/Stellplatz:	85,00 EUR
Gesamtmiete:	1.290,00 EUR
Bezugsfrei ab:	01.02.2018 (evtl. schon ab 15.01.2018)

Kontakt und Ansprechpartner

Name: Andreas Weiß
E-Mail: weiss@immobiliensorgen.de

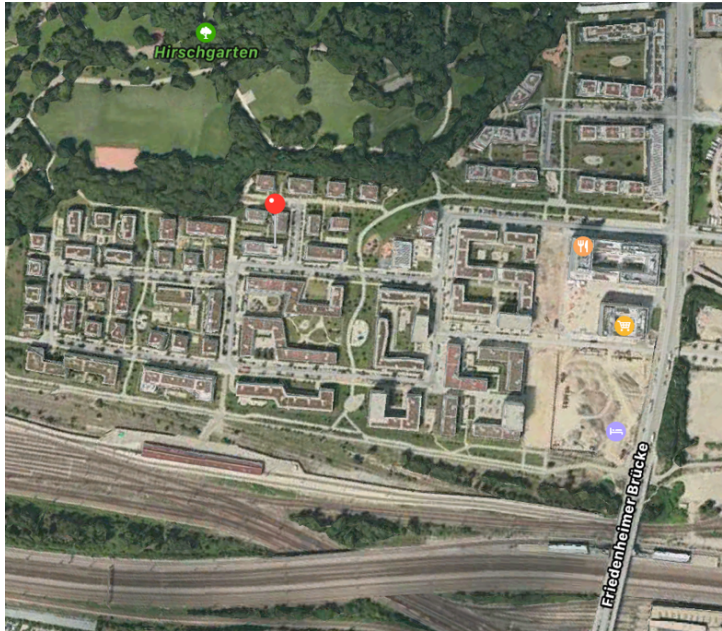
Bei Interesse bitte Erstkontakt per E-Mail!

Lage

Die 2 Zimmer-Wohnung befindet sich in einer kleinen und feinen Wohnanlage im „Stadtquartier Hirschgarten“ zwischen Nymphenburg und Neuhausen. Die Wohnanlage liegt direkt am historischen Hirschgarten und hat dadurch unmittelbaren Zugang zu diesem grünen Freizeit- und Erholungsparadies mit Spiel- und Sportbereiche und einen der schönsten Biergärten Münchens. Dadurch bietet die Wohnung eine attraktive Lage für Freizeitgestaltung, Erholung und Sport.

Das „Stadtquartier Hirschgarten“ hat eine optimale Verkehrsanbindung: Einerseits über die S-Bahn-Station „Hirschgarten“, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, der Mittlere Ring ist mit dem Auto ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen und bietet darüber Anschluss zu den gängigen Autobahnen, insbesondere zur A9, A95, A96 und zur A99.

Einkaufsmöglichkeiten, um die Dinge des täglichen Bedarfs zu besorgen, und viele Versorgungsmöglichkeiten wie Ärzte, Apotheken usw. sind im fußläufig entfernten „Forum am Hirschgarten“, aber auch in der näheren Umgebung zu finden.



Sonstiges:

- Vom Vormieter soll die Einbauküche abgelöst werden: Individuell geplante Plana-Küche mit weißen Hochglanzoberflächen, großen Schubladen unter dem Fenster und ein Drehkarussell in der Ecke inkl. Spülmaschine, Herd mit Induktionsfeld und Touch-Steuerung, Backofen mit Pyrolyse-Funktion, Edelstahl-Umluft-Abzugshaube und Kühl-Gefrierkombination. Die Elektrogeräte sind überwiegend Markengeräte. Die Ablöse soll 4.500,00 EUR betragen und ist mit dem aktuellen Mieter abzustimmen.
- Die Wohnung wird mit einem Staffelmietvertrag und einer jährliche Steigerungen der Kaltmiete um rd. 2 % angeboten.

Objektbeschreibung

Die durchdachte und gut geschnittene 2-Zimmerwohnung mit Bad und Loggia liegt in einem in 2012 fertig gestellten Wohnhaus - direkt am Hirschgarten. Im Schlafzimmer, das nach Norden ausgerichtet ist, hat man einen direkten Blick auf den Hirschgarten. Das Bad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Duschkabine ausgestattet und bietet zusätzlich Platz und Möglichkeit für eine Waschmaschine. Der Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist ein großzügiger Raum. Dieser Raum ist nach Süden ausgerichtet, an dem sich die große Loggia (Balkon) anschließt. Die gesamte Wohnung ist für seniorengerechtes Wohnen ausgerichtet und über einen barrierefreien Lift ist sowohl das Untergeschoss als auch das Dachgeschoss zu erreichen. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil.

Weitere Daten und Informationen:

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	59,40 m ²
Etage:	1. OG
Etagenanzahl:	3
Wohnen/Essen/Küche:	1 (25,7 m ²)
Schlafzimmer:	1 (14,9 m ²)
Badezimmer:	1 (6,4 m ²)
Flur/Diele:	1 (6,4 m ²)
Loggia (Balkon):	1 (6,0 m ²)
Balkon/Terrasse:	Ja (Loggia)
Personenaufzug:	Ja
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung (Fußbodenheizung)
Befeuerungsart:	Fernwärme
Barrierefrei:	Ja
Kaution:	2.985,00 EUR

Grundriss

