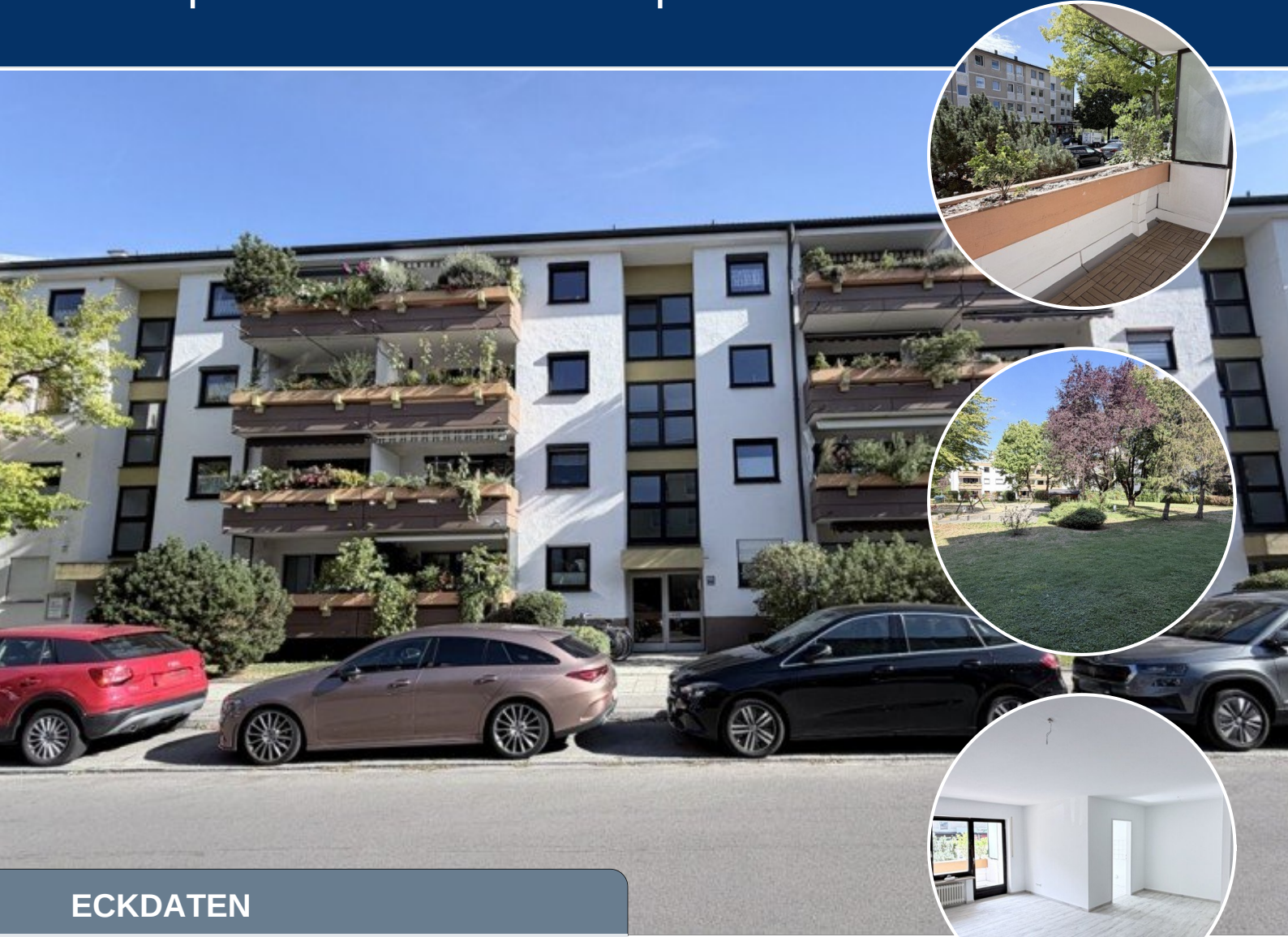


EXPOSÉ

NEU am Markt: 3 ZKB-Wohnung mit Balkon im Hochparterre und TG-Stellplatz ab sofort frei



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 81673 München
Baujahr: 1978
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 86,44 m²
Nutzfläche (ca.): 7 m²
Nebenkosten (ca.): 310,- €
Warmmiete (ca.): 1.955,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 1.550,-**

> Erdgeschosswohnung

> München

> 3 Zimmer

> 86,44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PM-468



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	81673 München
Baujahr	1978
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,44 m²
Nutzfläche (ca.)	7 m²
Kaltmiete	1.550,- €
Nebenkosten (ca.)	310,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.955,- €
Kaution	4.935,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 95,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	92,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-06-04
Energieausweis Baujahr	1978
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6,46 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
verfügbar ab	01.10.2026

> Erdgeschosswohnung

> München

> 3 Zimmer

> 86,44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: PM-468



Objektbeschreibung:

Sie haben hier die Möglichkeit, eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und zwei Bädern im Hochparterre in München-Berg am Laim zu mieten.

Die Wohnung wurde aktuell frisch weiß gestrichen und wird entsprechend renoviert an die neuen Mieter übergeben.

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an einen Haushalt mit maximal 3 Personen. Eine Tierhaltung ist nicht gewünscht.

Die Tiefgarage wird derzeit saniert. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz steht daher voraussichtlich erst ab Dezember zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur bei Angabe der vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Vor- und Nachname, vollständige Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und zeitgemäße Ausstattung. In den Wohn- und Schlafräumen wurden helle Laminat- bzw. Design-Vinylböden verlegt, die für ein freundliches und modernes Wohnambiente sorgen.

Besonders komfortabel sind die zwei separaten Bäder: Ein Badezimmer ist mit Badewanne und Waschtisch ausgestattet, das zweite steht als praktisches Duschbad mit Dusche zur Verfügung. Beide Badezimmer verfügen über ein WC.

Der Balkon im Hochparterre bietet zusätzlichen Freiraum.

Schlaf- und Kinderzimmer sind zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und ermöglichen dadurch eine angenehme, geschützte Wohnatmosphäre.

Für Ihr Fahrzeug steht ein regulärer Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Ein Aufzug führt vom Kellergeschoss bequem in sämtliche Wohnetagen des Gebäudes.

Zur Wohnung gehört ein eigenes ca. 7 qm großes Kellerabteil.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Berg am Laim.

Die Lage verbindet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit einer ausgezeichneten Infrastruktur für den täglichen

Bedarf.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Station "Josephsburg" (U2), die nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Von hier besteht eine direkte Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt sowie zur Messestadt. Auch der S-Bahnhof Berg am Laim ist gut erreichbar. (U-Bahn München)

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich praktisch vor der Haustür. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene gastronomische Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. (onlinestreet.de)

Trotz der guten innerstädtischen Anbindung bietet Berg am Laim zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Der Ostpark mit dem Michaelibad ist ebenfalls schnell erreichbar.

Durch die Kombination aus guter Nahversorgung, kurzen Wegen zum öffentlichen Nahverkehr und der schnellen Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt eignet sich die Lage sowohl für Paare und Familien als auch für Berufstätige und Pendler.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 92.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn
Immobiliencenter Augsburg

Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 86,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-468



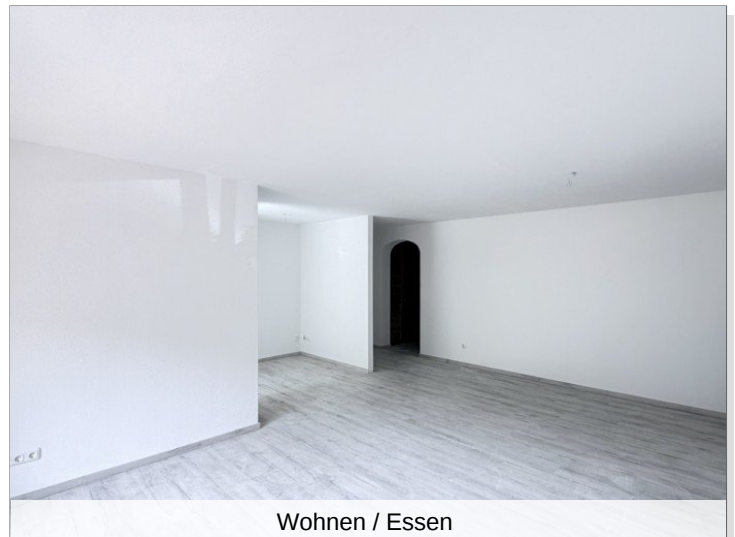
Balkon



Wohnen / Essen



Innenhof



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Küche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 86,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-468



Schlafen



Bad



Kind



Duschbad



Bad

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 86,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-468



Flur

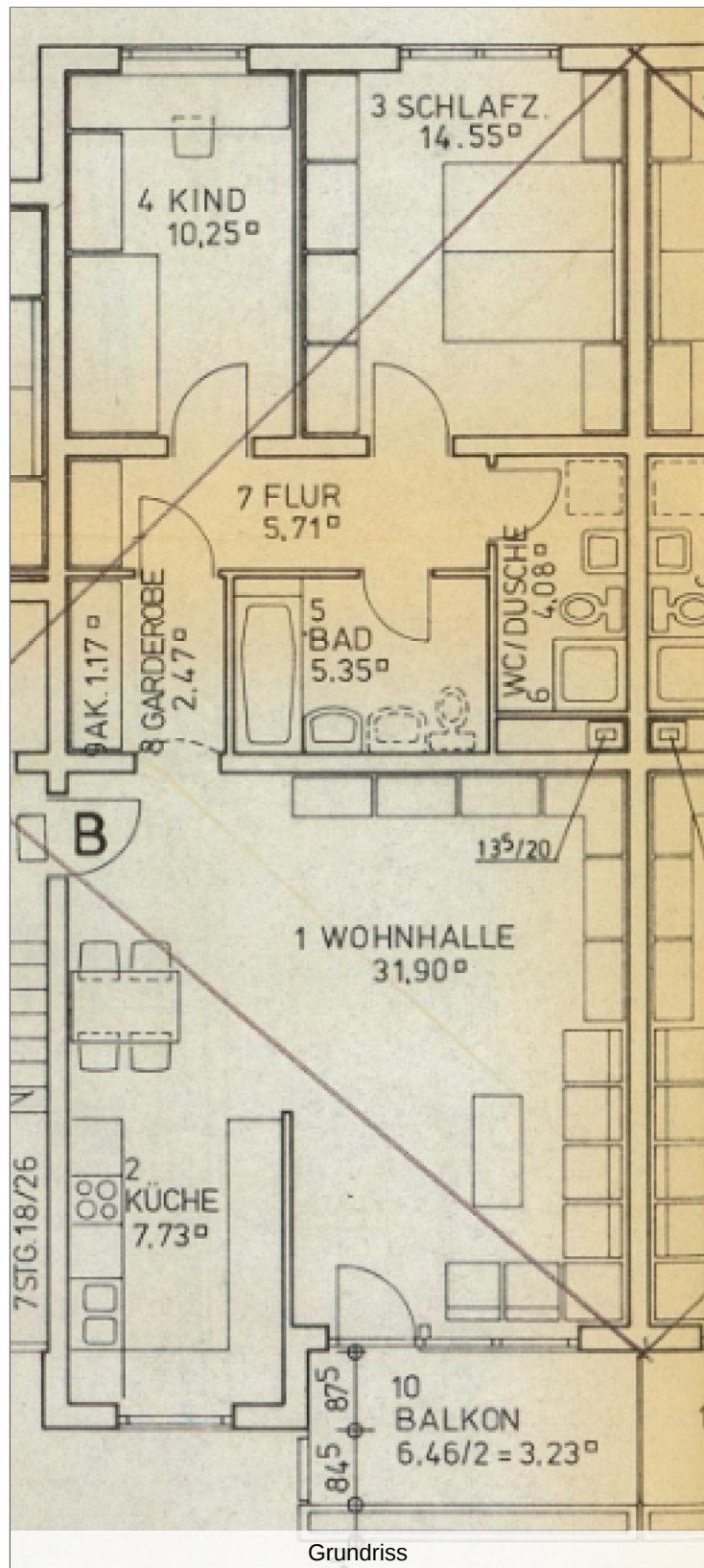


Flur

Eckdaten

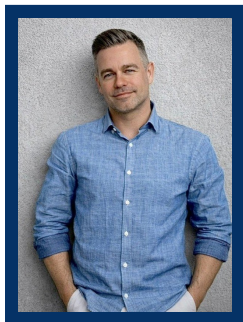
- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 86,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-468



Eckdaten

- > 86,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: PM-468

**Firmendaten:**

marzahn@immobiliencenter-augsburg.de

Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurlaubnis gemäß § 34 c GewO
wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150
Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen: