

EXPOSÉ

*** Attraktive 2-Zi-Wohnung mit eigenem Eingang +
EBK - nur ca. 400 m zur U-/S-Bahn Trudering! ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 81825 München

Baujahr: 1936

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 63 m²

Nutzfläche (ca.): 4 m²

Nebenkosten (ca.): 200,- €

Warmmiete (ca.): 1.270,- €

Etage: 1

**Kaltmiete
€ 1.070,-**

Wegener Immobilien

Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

> Etagenwohnung

> München

> 2 Zimmer

> 63 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1191-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81825 München
Baujahr	1936
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	63 m ²
Nutzfläche (ca.)	4 m ²
Kaltmiete	1.070,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.270,- €
Kaution	3.210,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis Baujahr	1936
WG-geeignet	nein
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2026

Objektbeschreibung:

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang & EBK - nur 400 m zur U-/S-Bahn Trudering! - Ihr neues Zuhause in begehrter Wohnlage -

- Ob für Singles oder Paare - hier erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause in einer der angenehmsten Wohnlagen im Münchner Osten / ab 01.11.2026 verfügbar

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, den eigenen Hauseingang sowie die hervorragende Lage im beliebten Münchner Stadtteil Trudering. Die U-Bahn- und S-Bahn-Station Trudering ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine optimale Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über einen separaten Hauseingang, der ein angenehmes Maß an Privatsphäre bietet.

Der großzügige Wohnbereich, das helle Schlafzimmer, die separate Küche mit Einbauküche sowie das Tageslichtbad und das separate WC schaffen ein komfortables Wohnambiente. Die Wohnung wird renoviert übergeben und kann ab 1.11.2026 / ggf. auch früher bezogen werden.

- + Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
- + Die Wohnung wird geweißelt übergeben
- + 3 Kaltmieten Kaution
- + Haustiere sind nicht gewünscht
- + Gaszentralheizung / Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
- + Staffelmiete: Die mtl. Kaltmiete wird alle zwei Jahre um jeweils 50,00 EUR erhöht
- + Bezugsfrei ab: 01.11.2026 oder 01.10.2026 / 15.10.2026

*** Ausstattung im Überblick:

- + Gepflegte modernisierte 2-Zi-Wohnung mit Kunststofffenster
- + Eigener Hauseingang - ca. 63 m² Wohnfläche
- + Gute Wohnlage / zentral in München-Trudering
- + Nur wenige Gehminuten zur U-Bahn und S-Bahn Trudering
- + Helles Wohnzimmer mit ca. 22,7 m²
- + Schlafzimmer mit ca. 13,9 m²
- + Tageslicht-Duschbad mit Einbauschränk und WMA
- + Separates WC mit Fenster
- + Separate Küche mit Einbauküche
- *** Optional: kann der Geschirrspüler + Küchenregal, Theke mit Hocker vom Mieter VB 250,- abgelöst werden
- + Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Flur
- + Gute und gepflegte Ausstattung - sehr gepflegter Gesamtzustand
- + uvm.

**** Aufteilung:

- + Wohnzimmer: ca. 23 m², Schlafzimmer: ca. 14 m²
- + Küche: ca. 10 m², Flur: ca. 8 m², Duschbad: ca. 6 m²
- + Separates WC: ca. 2,0 m², Kein Balkon

*** Mietkonditionen mtl. Kaltmiete: 1.070 EUR + Nebenkosten: 200 EUR (Heizung) sind in den Nebenkosten bereits enthalten) = Gesamtmiete: 1.270 EUR pro Monat

Senden Sie uns bitte eine Onlineanfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.

Lagebeschreibung:

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Eingang & EBK - nur 400 m zur U-/S-Bahn Trudering! - Ihr neues Zuhause in begehrter Wohnlage -

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1191-Gry4mH



Trudering zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Osten und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die U-Bahn- und S-Bahn-Station Trudering ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen und in das Umland. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahnen ist hervorragend.

Sonstiges:

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:

Truderinger Str. 296, 81825 München

Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr

(weitere Termine nach Vereinbarung)

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadensersatzansprüche aus. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service!

Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

> 63 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1191-Gry4mH



Schlafzimmer



Einbauküche



Küche



Küche



Einbauküche

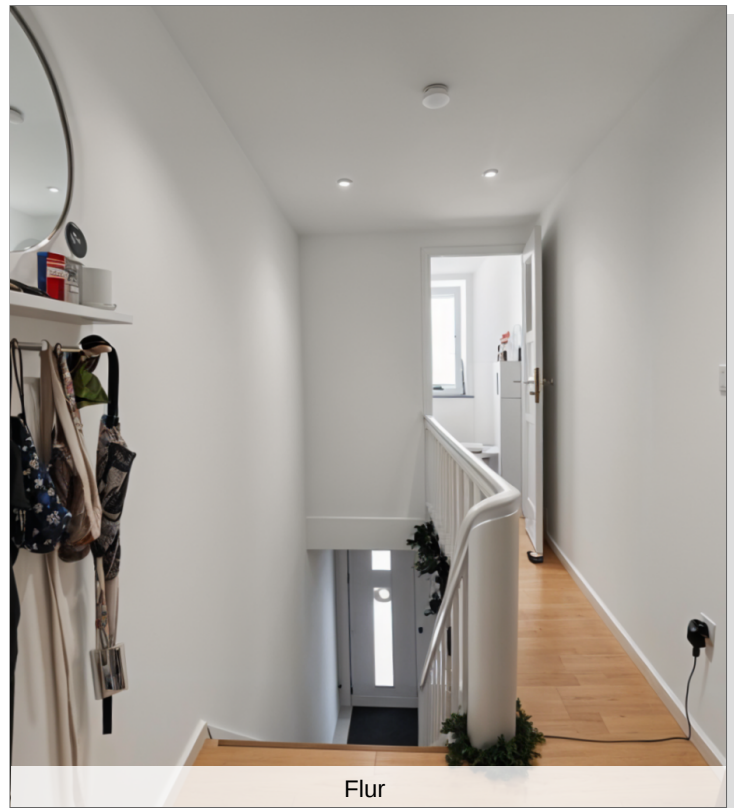


Duschbad mit Fenster

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1191-Gry4mH



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1191-Gry4mH



Duschbad mit WMA



Eig. Hauseingang

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1191-Gry4mH



Grundriss-Bsp.-Möblierung

