

EXPOSÉ

*** Loft-Charakter: Geräumige 3-Zi-DG-Wohnung mit 2 Bäder und KFZ Stellplatz in guter Lage Trudering! ***



ECKDATEN

Objektart: Loft-Studio-Atelier

Adresse: 81825 München

Baujahr: 1996

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 119,80 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Warmmiete (ca.): 2.150,- €

Etage: 2

**Kaltmiete
€ 1.900,-**

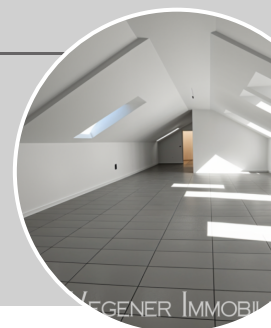
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Loft-Studio-Atelier
Adresse	81825 München
Baujahr	1996
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	119,80 m²
Kaltmiete	1.900,- €
Nebenkosten (ca.)	250,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.150,- €
Kaution	1.900,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 30,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Keller (ca.)	4 m²
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

*** Loft-Charakter: Geräumige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit 2 Bädern und KFZ Stellplatz in guter Lage Trudering! *** Verfügbar ab sofort!

Eine ideale Immobilie für alle, die großzügiges, individuelles Wohnen

abseits des klassischen Grundrisses schätzen. *** Nur ca. 400 m zur U-/S-Bahn Trudering! ***

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Münchner Stadtteil Trudering in ruhiger Innenhoflage. Sie bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnen und individuellem Raumgefühl. Das besondere Highlight der Wohnung ist der geräumige, offene Grundriss mit seinem modernen Loft-Charakter. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Raum für persönliche Wohnideen und eine individuelle Einrichtung bietet.

Die Wohnung verfügt zudem über zwei Bäder: ein helles Duschbad mit Fenster sowie ein weiteres Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Ein eigener Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug rundet dieses attraktive Angebot ab.

Aufteilung: siehe auch Grundriss

- + Kleine gepflegte Wohnanlage
- + 3 Zimmer im 2. OG
- + Modernisiert 2026 - ca. 119,8 m² Wohnfläche
- + Moderner Grundriss mit offenem Wohn - Essbereich
- + Offene Küche ohne EBK
- + Kind / Arbeit mit Laminat, Schlafen mit Laminat
- + Im Wohnzimmer kann ein Officebereich integriert werden
- + Helles Bad mit Wanne, Fenster und WMA
- + Zweites Duschbad mit Fenster - modern gefliest
- + Fenster mit Balkonfunktion im Wohnbereich
- + Fahrradraum und kleiner Kellerbereich vorhanden
- + KFZ-Außenstellplatz (Innenhoflage)

- + Der Mieter erhält einen unbefristeten Mietvertrag
- + Kein Index- kein Staffelmietvertrag
- + Die Kaution beträgt 1 Kaltmiete
- + Keine Haustiere
- + Die Wohnung wird geweißelt übergeben
- + Energieausweis Gaszentralheizung liegt zur Besichtigung vor
- + Verfügbar ab sofort

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.900 EUR + 250 EUR Nebenkosten (inkl. Heizung +WW)
+ KFZ-Außenstellplatz 30 EUR = Gesamtmiete monatlich 2.180 EUR

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

Lagebeschreibung:

*** Loft-Charakter: Geräumige 3-Zimmer-DG-Wohnung mit 2 Bädern und KFZ Stellplatz in guter Lage Trudering! *** Verfügbar ab sofort!

Eckdaten

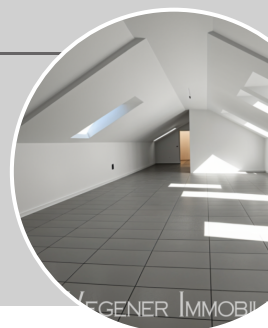
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-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:



Ansicht Wohnzimmer



Visu_Wohnen_Trudering



Wohnzimmer



Fenster mit Balkonoption

Eckdaten

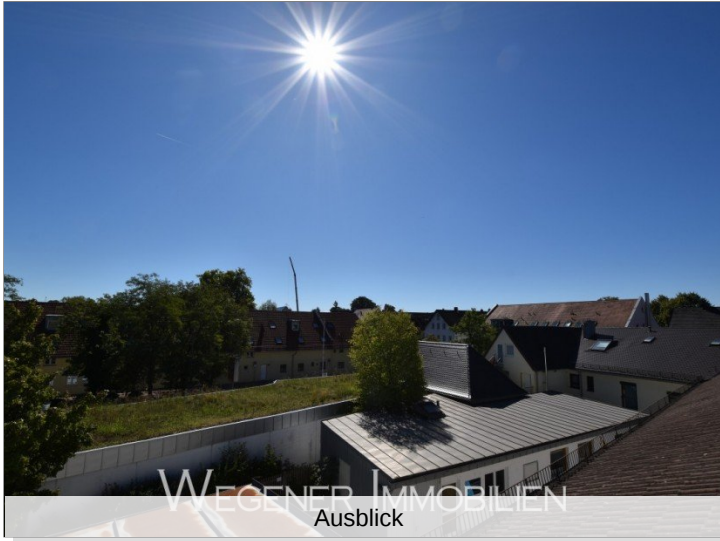
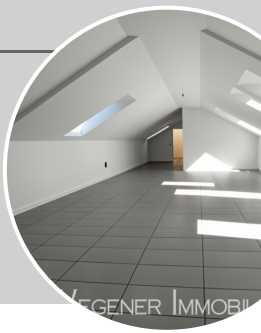
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-Gry4mH



Ausblick



Küche



Blick Küche Eingang



Wohnen



Küche Essen



Wohnen

Eckdaten

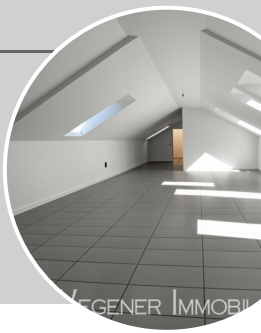
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-Gry4mH



Schlafzimmer_



Visu_SZ



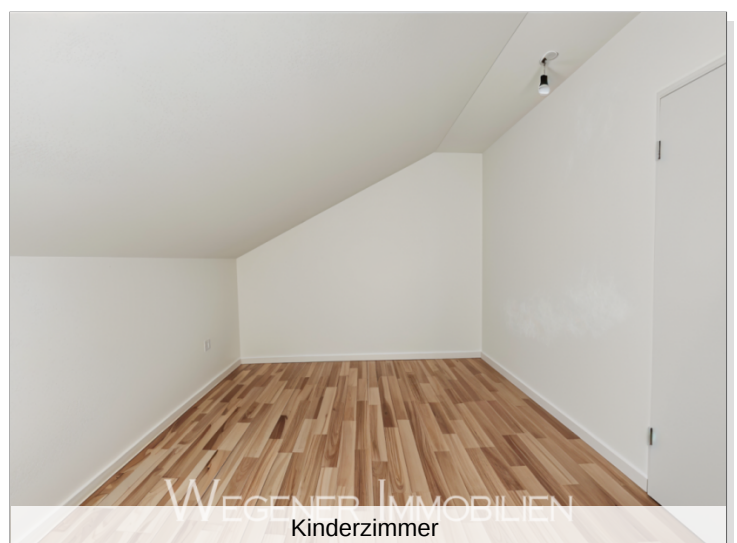
Schlafen



Kind / Arbeit



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Eckdaten

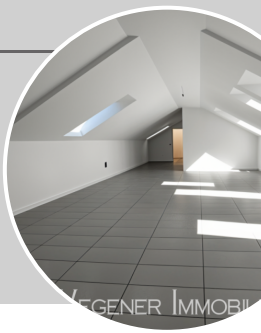
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-Gry4mH



Bad_WMA



Duschbad



Office Option



Hausansicht



Dusch-Bad



Eig. Außenstellplatz

Eckdaten

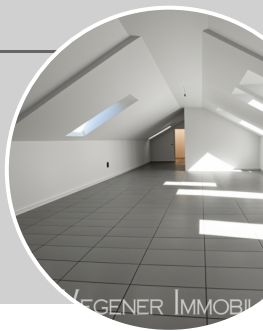
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

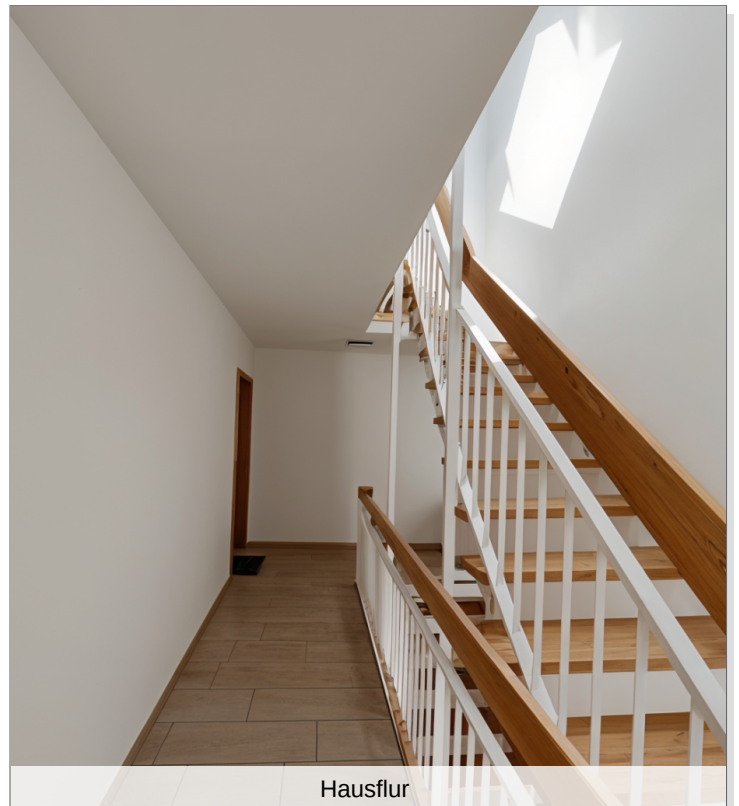
> Objektnummer: 1199-Gry4mH



Umgebung Trudering



Duschbad mit Fenster



Hausflur

Eckdaten

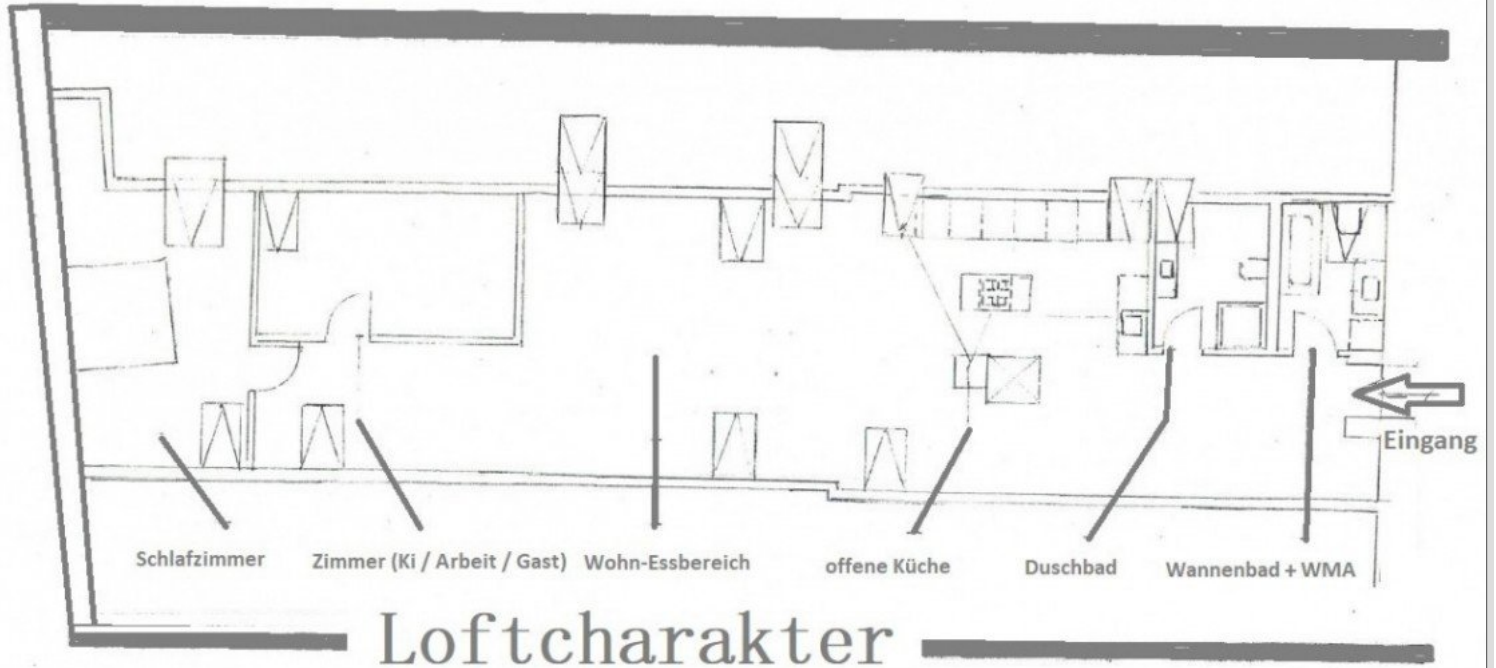
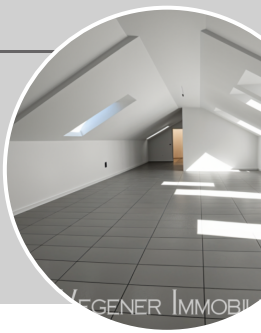
> Loft-Studio-Atelier

> München

> 3 Zimmer

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-Gry4mH



Loftcharakter

Grundriss M 1 : 100

Dachgeschoßwohnung

Wohnfläche 119,84 m²

Grund_Dachgeschoss

> 119,80 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1199-Gry4mH

LEGNER IMMOBILIEN

Firmendaten:

Mobil: +49 171 8007020

E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken (VfB) e.V)

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr

Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332

Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14

E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering

Truderinger Str. 296 - 81825 München

Öffnungszeiten in Trudering:

Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach
Absprache)