

EXPOSÉ

Gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Einbauküche und großzügigem Freisitz in Bestlage München-Pasing!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 81241 München
Baujahr: 1971
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72 m²
Nebenkosten (ca.): 190,- €
Warmmiete (ca.): 1.690,- €
Anzahl Etagen: 2

VERMIETET
€ 1.500,-

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

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer
- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	81241 München
Baujahr	1971
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m²
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	190,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.690,- €
Kaution	4.500,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	143,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2016-10-13
Energieausweis gültig bis	12.10.2026
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1971
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	nein
Keller (ca.)	9 m²
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort

> Erdgeschosswohnung

> München

> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1164-Gry4mH



Objektbeschreibung:

Gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Einbauküche und großzügigem Freisitz in Bestlage München-Pasing! Sofort bezugsfrei

Diese attraktive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten, kleinen Wohnanlage mit lediglich fünf Wohneinheiten (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss). Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² sowie zusätzlicher Nutzfläche überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Modernisierungen und einen großzügigen, sonnigen Garten.

Ein besonderes Highlight ist der große Südost-Garten mit überdachter Terrasse, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet. Sämtliche Räume sind bequem vom zentralen Flur aus erreichbar und schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

*** Ausstattung im Überblick

- + Gepflegtes 5-Parteienhaus
- + Ca. 72 m² Wohnfläche zzgl. zusätzlicher Nutzfläche
- + Großzügiger Südost-Garten mit überdachter Terrasse/Freisitz
- + Moderne 3-fach verglaste, energieeffiziente Fenster in allen Räumen
- + Helles Badezimmer mit Badewanne, Fenster, neuem Waschtisch und Spiegelschrank
- + Separates WC mit Waschbecken und Spiegel
- + Einbauküche inklusive Elektrogeräten, neuem Kühlschrank und neuwertigem Geschirrspüler
- + Praktischer Abstellbereich im Flur
- + Aufbereiteter Parkettboden in Wohn- und Schlafzimmern
- + Frisch weiß gestrichene Wohnung
- + Großer Kellerraum mit ca. 9 m²
- + Glasfaseranschluss bereits im Haus vorhanden
- + Eigener Waschmaschinenstellplatz in der Waschküche
- + Gemeinschaftlicher Trockenraum

*** Mietkonditionen

- + Sofort bezugsfrei
- + Unbefristeter Mietvertrag
- + Kein Index- oder Staffelmietvertrag
- + Haustierhaltung nicht erwünscht
- + Kauton: 3 Monatskaltmieten

*** Miete:

Kaltmiete: 1.500 EUR
Nebenkosten: 190 EUR (inklusive Heizkosten)
Gesamtmieta: 1.690 EUR monatlich

Ein Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Wir freuen uns auf Ihre Online-Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Nach Eingang Ihrer Anfrage setzen wir uns zeitnah mit

Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Verbindung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße - 81241 München Pasing / Obermenzing in der Cervantesstraße. In einer der gefragtesten Wohnlagen von München-Pasing.

Die hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Ärzten sowie einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht diesen Standort besonders attraktiv. Gleichzeitig bietet die ruhige Wohnlage ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die beliebten Pasing Arcaden sind in nur ca. 700 Metern fußläufig erreichbar. Das Westbad mit Eis- und Funsportzentrum, der Tennisclub Pasing sowie das Max-Planck-Gymnasium liegen ebenfalls nur etwa 650 Meter entfernt und bieten vielfältige Freizeit-, Sport- und Bildungsmöglichkeiten. Eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet: Die Tramlinie 19 sowie die Buslinien 130 und 19 (Haltestelle "Am Knie") befinden sich nur rund 100 Meter von der Wohnung entfernt. Der Pasinger Bahnhof mit Anschluss an S-Bahn, Regional- und Fernverkehr ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieses attraktiven Standorts.

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 Exposés 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. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



Freisitz



Wohnen



Wohnzimmer



Wohnen Zugang Terrasse



Visio_Wohnen



Wohnzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> München

> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1164-Gry4mH



Garten Ansicht



Terrasse Freisitz



Sehr großer Garten



Freisitz Terrasse



Süd Ost Garten



Terrasse Garten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



Visio_Office



Küche



Büro Kinderzimmer



Waschküche



Flur_Diele + Abstell



Trockenraum

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



WEGENER IMMOBILIEN
Keller



Küche mit EBK



Großer Flur



Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1164-Gry4mH



Grundriss mit Bsp Möblierung

- # REGENER IMMOBILIEN

Firmendaten:

Ihre Notizen: