Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010053-9401

81541 MÜNCHEN, AU-HAIDHAUSEN

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Blick auf den Auer-Mühlbach – Vollmöbliert!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KALTMIETE
ca. 59,16 m²	1964	2	2.100 €



Wohnung zur Miete

Eckdaten

Kaltmiete	**2.100 €**
Warmmiete	**2.450 €**
Miete pro m²	**35,50 €**
Nebenkosten	**350 €**
Kaution	**6.300 €**
Wohnfläche	**ca. 59,16 m²**
Zimmer	**2**
Verfügbar ab	**ab sofort verfügbar**
Modernisierungen	**2026**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1964**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Etage	**5**
Etagen	**6**
Schlafzimmer	**1**

Badezimmer	**1**
Bad mit	**Wanne**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen**
Fahrstuhl	**Personen**
Möbliert	**voll**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.02.2034**
Ausstellungsdatum	**01.03.2024**
Endenergiebedarf	**105,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr	**1964, 2023 Anbau**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Maxi Drogan
Tel. 089 2167-0
Maxi.Drogan@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service



Küche

Objektbeschreibung

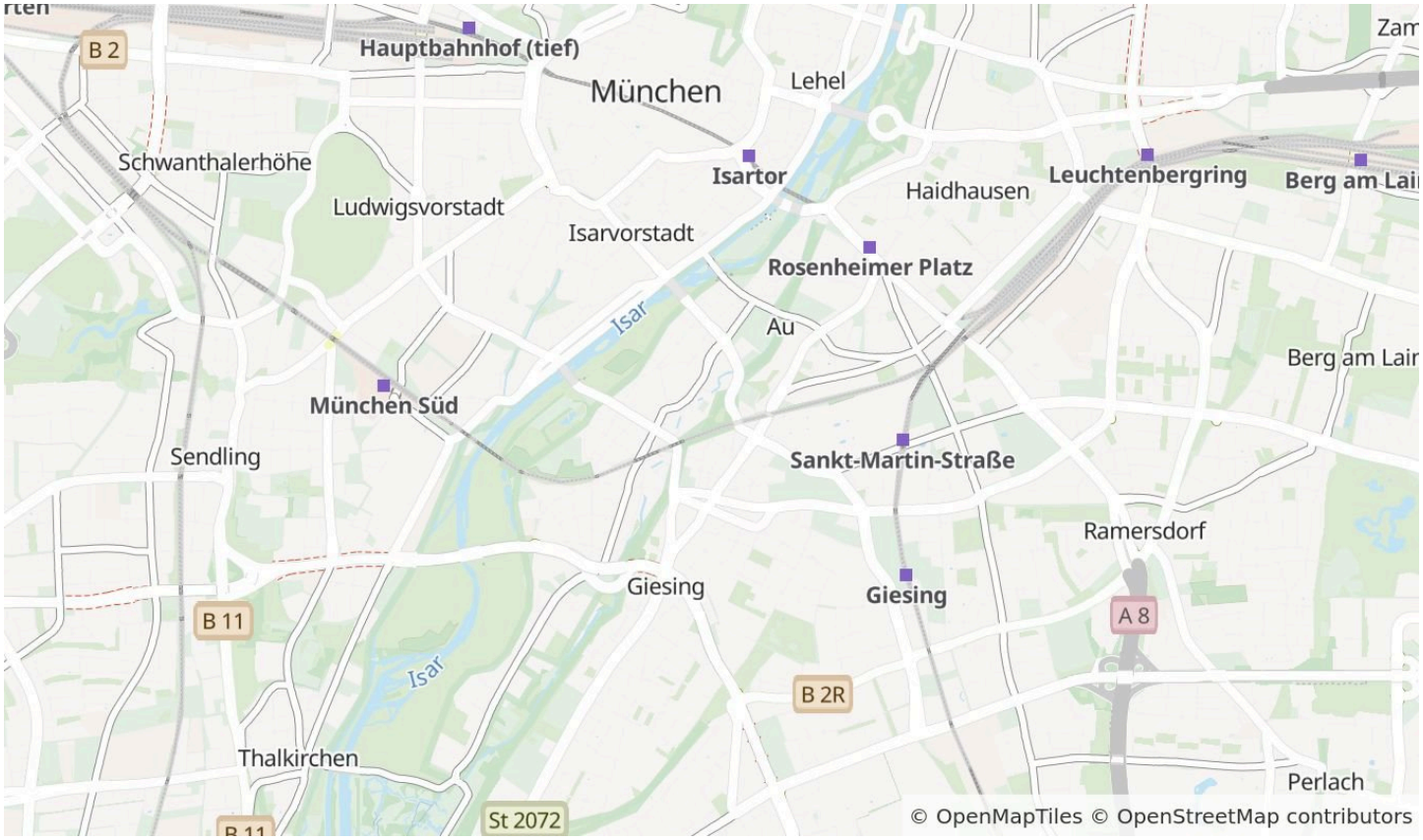
Das charmante und gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964 liegt in einer äußerst attraktiven Lage direkt an den malerischen Frühlingsanlagen der Isar und dem idyllischen Auer-Mühlbach. Die ruhige Nachbarschaft im beliebten Stadtteil Au-Haidhausen und die grüne Umgebung schaffen eine entspannte und lebenswerte Atmosphäre. Die Wohnanlage befindet sich in einem stets gepflegten Zustand, und kontinuierliche Renovierungen sorgen dafür, dass sie auch in den kommenden Jahren höchsten Ansprüchen gerecht wird. So wurden erst kürzlich alle Wohnungseingangstüren erneuert, ein moderner Glasaufzug eingebaut und das beeindruckende Glasdach geschaffen, das dem Gebäude eine besondere Eleganz verleiht. Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen ein praktischer Wasch- und Trockenraum sowie ein sicherer Fahrradraum im Haus. Abrundend stehen optional anmietbare, abschließbare Einzelstellplätze im ruhigen Innenhof zur Verfügung.

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss überzeugt durch eine Wohnfläche von ca. 59,16 m² und einen durchdachten, praktischen Grundriss, der ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare bietet. Da die Wohnung komplett möbliert ist, ist sie ab sofort bezugsfertig und ermöglicht Ihnen einen absolut unkomplizierten Einzug ohne zeitlichen oder organisatorischen Aufwand. Die Lage im obersten Stockwerk sorgt zudem für eine außergewöhnlich ruhige, helle und lichtdurchflutete Umgebung fernab vom Straßenlärm. Sobald man die Wohnung betritt, befindet sich auf der linken Seite das moderne und funktionale Badezimmer, das zeitlos gefliest ist und über eine komfortable Badewanne verfügt. Geradeaus erreicht man das Schlafzimmer, das ausreichend Raum für Entspannung bietet. Auf der rechten Seite öffnet sich der helle und einladende Wohn- und Küchenbereich. Dieser offene Raum ist ideal für gesellige Stunden und ermöglicht eine harmonische Verbindung von Wohnen und Kochen. Ein absolutes Highlight in allen Räumen ist der direkte und wunderschöne Blick aus sämtlichen Fenstern auf den grünen Auer-Mühlbach, der dem Wohnen eine ganz besondere, naturnahe Atmosphäre verleiht.

Frau Maxi Drogan
Tel. 089 2167-0
Maxi.Drogan@sis.de

Obwohl die Wohnung über kein Kellerabteil und keinen Balkon verfügt, bietet sie durch ihre komplette Möblierung, die sofortige Bezugsfertigkeit, die herausragende Lage und den herrlichen Ausblick ein Höchstmaß an Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen Münchens.

Frau Maxi Drogan
Tel. 089 2167-0
Maxi.Drogan@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer der absolut zentralen und begehrtesten Lagen Münchens – im charmanten Stadtteil Au. Nur wenige Gehminuten von den grünen Frühlingsanlagen an der Isar entfernt, vereint diese Lage perfekt das pulsierende Stadtleben mit der Ruhe und Idylle von charmanten, baumbestandenen Wohnstraßen. Die Au zählt zu den beliebtesten Stadtteilen der Isarmetropole und ist bekannt für ihre harmonische Mischung aus traditionellem Flair und modernem urbanem Lebensstil.

Die zentrale Lage entlang des rechten Isarufers bietet hervorragende Anbindungen und garantiert kurze Wege sowohl innerhalb des Stadtteils als auch in die Münchener Innenstadt. In nur etwa drei Gehminuten erreichen Sie die U-Bahn-Haltestelle „Kolumbusplatz“, von wo aus Sie direkt und schnell zum Marienplatz, Gärtnerplatz oder stadtauswärts zum Tierpark gelangen. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle direkt vor der Tür, was den öffentlichen Nahverkehr noch komfortabler macht.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Kulturangeboten, die bequem zu Fuß erreichbar sind: Ob das historische Auer Dult-Fest, der Nockherberg mit seinen traditionellen Braukulturveranstaltungen oder der Mariahilfplatz – alles ist in unmittelbarer Nähe. Auch das Isarufer, besonders die Gegend rund um die Reichenbachbrücke, lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt: In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die das Leben in der Au noch lebenswerter machen. Zudem gewährleistet die ausgezeichnete medizinische Infrastruktur mit Apotheken, Ärzten, Spezialisten und renommierten Münchener Kliniken eine hohe Lebensqualität und sorgt für eine sorgenfreie Versorgung.

Die Lage dieser Wohnung bietet die perfekte Mischung aus urbanem Flair, exzellenter Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür – und zählt daher zu den begehrtesten Adressen Münchens. Hier wohnen Sie in einer der attraktivsten Lagen der Stadt und genießen alle Vorzüge des städtischen Lebens, ohne auf die Ruhe und den Charme eines grünen und lebendigen Viertels verzichten zu müssen.

Frau Maxi Drogan
Tel. 089 2167-0
Maxi.Drogan@sis.de



Essbereich/ Küche



Schlafzimmer

Frau Maxi Drogan

Tel. 089 2167-0

Maxi.Drogan@sis.de



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Frau Maxi Drogan

Tel. 089 2167-0

Maxi.Drogan@sis.de



Aussicht Schlafzimmer



Diele

Frau Maxi Drogan

Tel. 089 2167-0

Maxi.Drogan@sis.de



Bad

Sparkassen
Immobilien-Service

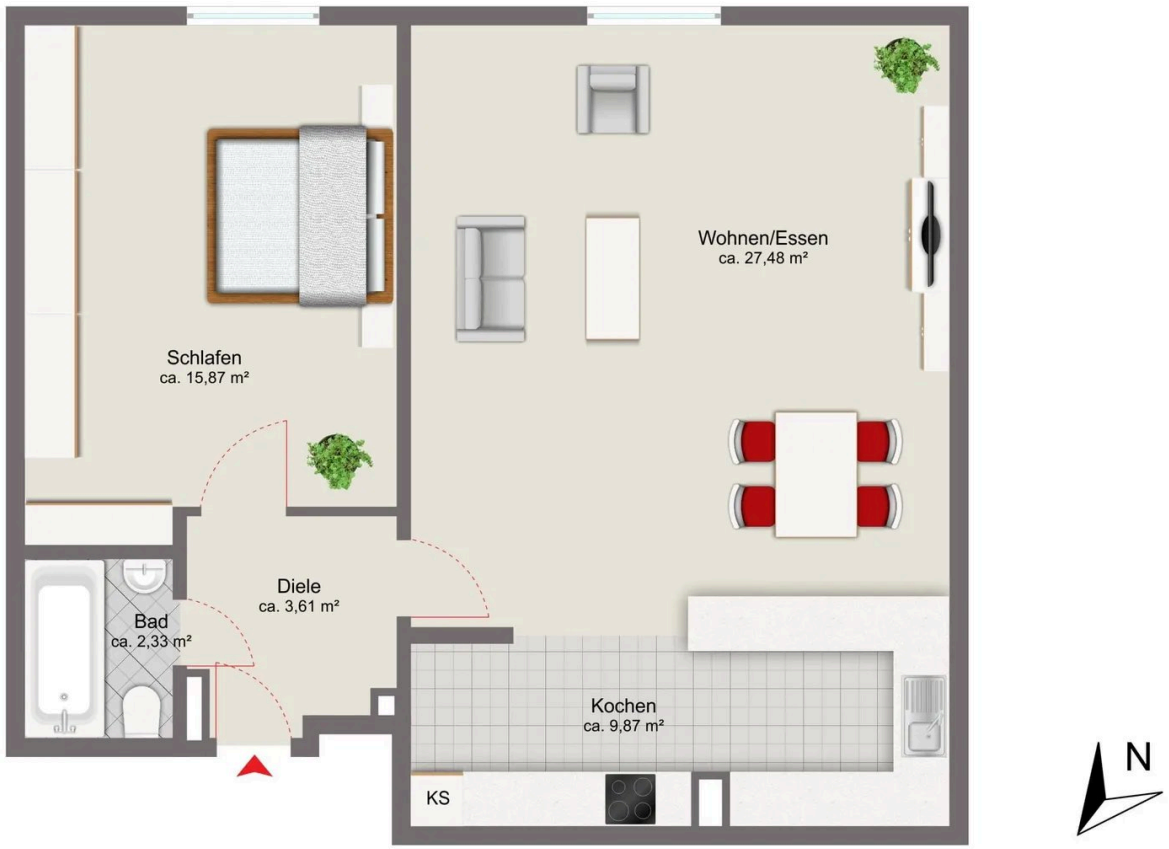
25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Maxi Drogan

Tel. 089 2167-0

Maxi.Drogan@sis.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Maxi Drogan
Tel. 089 2167-0
Maxi.Drogan@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

Sonstiges

Anfragen reichen Sie gerne schriftlich ein über die Internetseite auf der die Anzeige inseriert ist. Einladungen zu Besichtigungen erfolgen per Email. Telefonische Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen. Zusätzlich bitten wir um Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl der Anfragen nicht jede davon beantworten können.
Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Das Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Maxi Drogan
Tel. 089 2167-0
Maxi.Drogan@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Maxi Drogan

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167-0

E-Mail: Maxi.Drogan@sis.de

Diese Immobilie online