

Sonnenverwöhnte ruhige Maisonette-Dachgeschoß-Wohnung mit schönem Süd-Balkon

Scout-Id: 45953955
Anbieter-Objekt-Nr.: TRU OG

Wellpfnennweg 22a
81825 München-Trudering

Anbieter:
REALPLAN-Hausbau GmbH
Karin Knipfer / Michael Knipfer
Liesl-Karlstadt-Straße 8
81476 München
Mobil: +49 172 9083056
Telefon: +49 89 757703
Fax: +49 89 753145
http://realplan-hausbau.de

Objektbeschreibung
Es handelt sich um das Reihen-Mittelhaus eines Dreispanners, welches in 2 Wohnungen unterteilt ist.
Die hier beschriebene Wohnung liegt im Obergeschoß dieses Mittelhauses, ausgestattet mit einem Südbalkon in der vollen Hausbreite von 4m.
Verbunden durch eine wohnungsinterne Treppe gehört auch das komplett ausgebaute und mit einer Süd-Gaube in der vollen Hausbreite herrlich beleuchtete Dachgeschoß zum Mietobjekt.
Über raumhoch verglaste Fenstertüren in dieser Gaube tritt man auf eine kleine Dach-Terrasse mitten in die Natur.

Ausstattung
Botticino-Marmor im gesamten Obergeschoß einschließlich der Küche und dem Badezimmer sowie der Treppenanlage ins Dachgeschoß.
Echtholz-Parquetboden aus Kanadischem Ahorn im Schlafzimmer im Obergeschoß, ebenso im als Wohnzimmer genutzten Dachgeschoß.
Alle Räume sind mit energiesparender Fußboden-Heizung ausgestattet.
Glatte Sichtbetonflächen im Freien als Balkonbelag.

Lage
Gelegen im innenstadtnahen Münchner Osten rechts der Isar, südlich der Kreillerstraße und nördlich des Michael-Freizeit-Bades in verkehrsgünstiger, aber dennoch völlig ruhiger Lage.
Mit der U2 (Haltestelle Kreillerstraße) erreicht man die Stadtmitte in ~15 Minuten.
Fernstraßen, hier die A99, erreicht man im geraden Weg über die verlängerte Kreillerstraße in Richtung Osten (Ausfahrt Haar).
Einkaufe des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

Sonstiges
Die im Dachgeschoß gelegene kleine Süd-Terrasse und der im Obergeschoß gelegene Süd-Balkon sind mit Ausnahme der direkten Hausnachbarn nicht einsehbar.
Zur Wohnung gehört zwingend ein PKW-Stellplatz in der ebenerdigen, nördlichen Garage vor dem Haus, hier die obere Plattform eines Doppel-Parkirs.
Geparkt werden können dort PKW, nicht Kombi, bis zur Größe von L / B / H = 5,00m / 2,00m ohne Spiegel / 1,50m und bis zum Gesamtgewicht von 2.000.

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERNIE ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HER BEI UNS.
SIE ERHALTEN ANSCHLIEßEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG!

Vielen Dank für Ihr Interesse.

Wichtiges im Überblick

Zimmer	2 0
Wohnfläche ca.	53,93 m²
Kaltmiete	675,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Weitere Daten

Wohnungstyp	Maisonette
Nutzfläche ca.	60,30 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	Ja
Einbauküche	Ja
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1998
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung/Sanierung	2004
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123 kWh/(m²a)
Bezugsfrei ab	- V E R M I E T -
Hausiere	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Nebenkosten	59,00 EUR
Heizkosten	48,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Garage/Stellplatz-Mietpreis	45,00 EUR
Kaution oder Genossenschaftsanteile	2.160,00 EUR
Provision für Mieter	856,00 EUR
Provisionshinweis	Mieter-Maklerprovision 1,19 Monats-Kalnmieten für die Wohnung und für die Garage einschließlich 19% MWST.



OG Süd-Balkon



OG Dach-Terrasse



West-Garage



Hauszugang



Hauseingang



OG Garderobe



OG Schlafzimmer



OG Küche



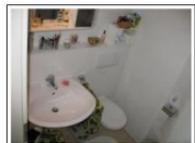
OG-DG Treppe



OG Wohnzimmer



OG Dach-Gaube



OG Bad Ausstattung



OG Bad mit Dusche







22a



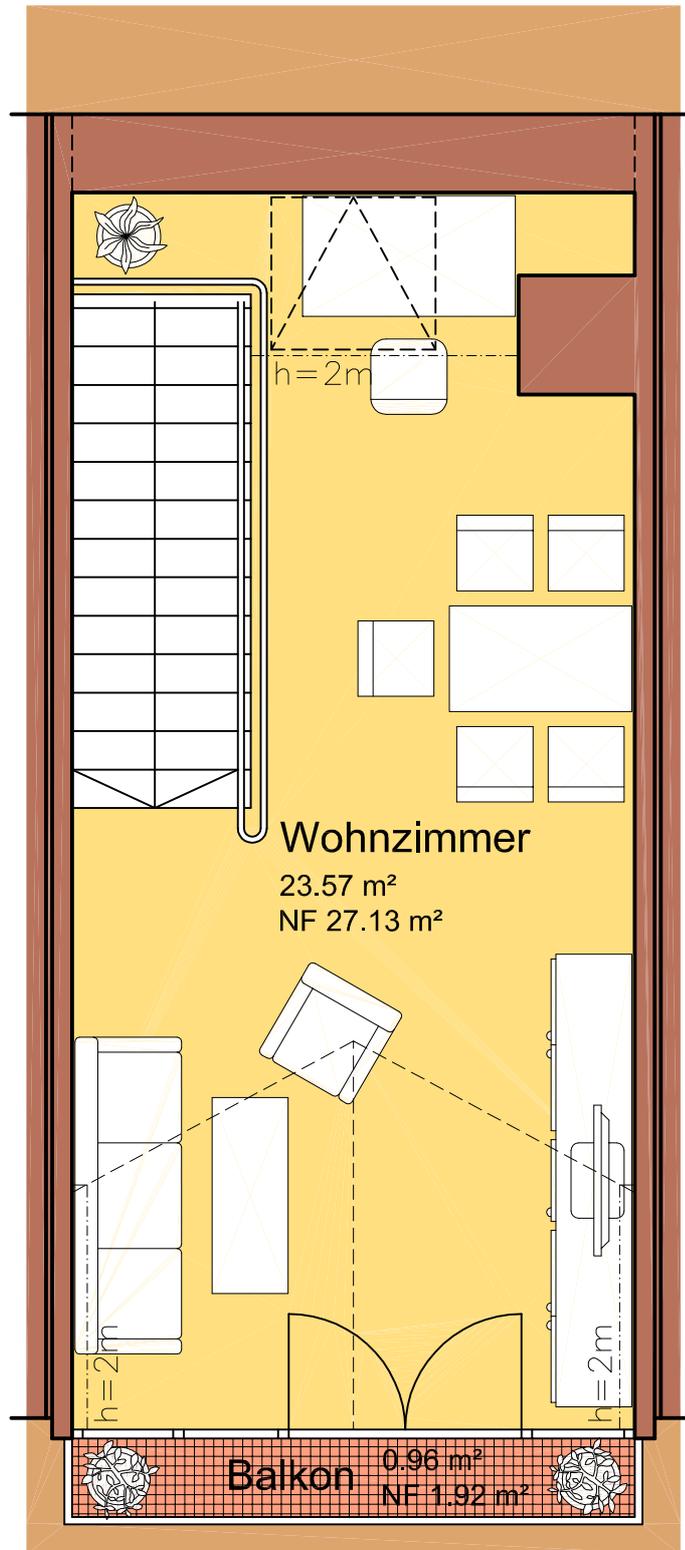
22-22b
Weißbrennweg





22-22b
Hauptstr.

Dachgeschoß



Obergeschoß

