

**STILVOLLE 2-ZIMMER
DACHGESCHOSS
CITY-NEUBAUWOHNUNG IN
HAIDHAUSEN!**

Objekt: Welfenstr. 21, DG • Welfenstraße 21 • 81541 München
1.340,15 €





Daten im Überblick

ImmoNr	Welfenstr. 21, DG
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	7
Fahrstuhl	Personenaufzug
Wohnfläche	ca. 61 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Welfenstraße
Hausnummer	21
PLZ	81541
Ort	München
Etage	7
Nebenkosten	118,00 €
Warmmiete	1.458,15 €
Kaution	4.020,45 €
Kaltmiete	1.340,15 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Haustiere	Nein
Baujahr	1963
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96,9 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Objektbeschreibung

Lassen Sie sich verzaubern von der stilvoll errichteten 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in beliebter Lage München-Giesing.

Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten wurden im Zuge des Dachgeschossausbaus unter Verwendung bester Materialien 2017 fünf Wohnungen (2-3 Zimmer) im Anwesen der Welfenstr. 21 errichtet.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit schönen offenen luftig-hellen Räumen und stilvolle Details bei der Innenausstattung spiegeln ein hochwertiges Wohngefühl wieder, dass selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme der Wohnung auf sich wirken!

Ausstattungsbeschreibung

Mit dem neuen Lift geht es hinauf bis zum 6. Obergeschoss. Im 7. Obergeschoss befindet sich die schöne 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie durch die hochwertig ausgewählte Ausstattung und den offenen Grundriss begeistert sein.

Insbesondere die großen Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und werden Ihre Begeisterung nur noch unterstreichen.

Alle Wohn- und Schlafbereiche sind durchgehend mit hochwertigem Parkett ausgestattet, verlegt im Englischen Verband.

Wohlfühlkomfort auf höchstem Niveau verspricht das großzügig geschnittene und lichtdurchflutete zur Südseite ausgerichtete Wohnzimmer. Genießen Sie hier die Sonnenstunden und bei Föhnwetter den herrlichen Alpenblick. Dies entspricht absoluter Wohnqualität!

Die modern geschnittene Küchenzone ist offen zum Wohnbereich. Alle notwendigen Sanitär und Stromanschlüsse sind vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist vom Mieter selbst zu stellen.

Das großzügig geschnittene Badezimmer mit Fenster und Badewanne ist mit klassisch weißen Wand und edel mit großflächigen anthrazitfarbigen Bodenfliesen versehen. Ein



Handtuchheizkörper sorgt für angenehme Wärme und Gemütlichkeit. Hier ist auch ein praktischer Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Für noch mehr natürliches Wohlfühllicht von oben, sorgt der Tageslichtkamin: ein Highlight im wahrsten Sinne des Wortes!

Zwei Abstellkammern bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot der schönen modernen Wohnung ab.

Zur Wohnanlage gehören noch ein Wasch-/Trockenraum sowie ein Fahrradraum, die sich im Rückgebäude befinden.

*** Hinweis: Derzeit wird die Wohnung noch bewohnt, so dass wir die Bilder im leeren Zustand zur Veranschaulichung verwenden.***

Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihre Interesse für diese schöne 2-Zimmer Wohnung in Giesing geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Bitte bewerben Sie sich dazu mit ein paar aussagekräftigen Informationen per E-Mail an:
info@immo-mac.de, wir sind Ihnen gerne behilflich!

Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team
Maria Ciccarese

Haftung: Die Objektangaben (technische Maße, Mietkonditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen. Zwischenvermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.

Lage

Bevorzugte Münchener Stadtlage in Giesing zwischen Tassiloplatz und dem Isarhochufer in einem traditionsreichen Stück München mit Herz.

Ein Ort der Lebensfreude und traditioneller Alltagskultur: Der aufstrebende Stadtteil Giesing zählt mittlerweile zu den bevorzugten Wohnvierteln Münchens. Von hier aus erleben Sie die ganze Vielfalt der charmanten Cafés, Bistros und zahlreichen Restaurants. Im benachbarten Haidhausen nur wenige Minuten entfernt befindet sich das Kulturzentrum Gasteig, der traditionsreiche Nockherberg und die Auer Dult am Mariahilfplatz.



Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken finden Sie in der Umgebung. Sie befinden sich hier im Zentrum des Geschehens! Anbindung: Die Tramlinien 15/ 25 in der nächsten Straße, ca. 7 Minuten zu Fuß zur S-Bahn Rosenheimer Platz, Bus 154 zum Ostbahnhof und Rotkreuzplatz.

Wenige Minuten mit dem Auto zur A8 Salzburg und zum mittleren Ring und somit Anbindung an die übrigen Autobahnen.

Energieausweis

Haftung: Die Objektangaben (technische Maße, Mietkonditionen usw.) wurden uns vom Objekteigentümer zur Verfügung gestellt. Hierfür haftet nicht der Objektanbieter. Maße sind am Objekt zu nehmen. Zwischenvermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.



Whg07_li_3387



Whg07_li_3399



Essbereich



Entrée



Abstellkammer



Abstellkammer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



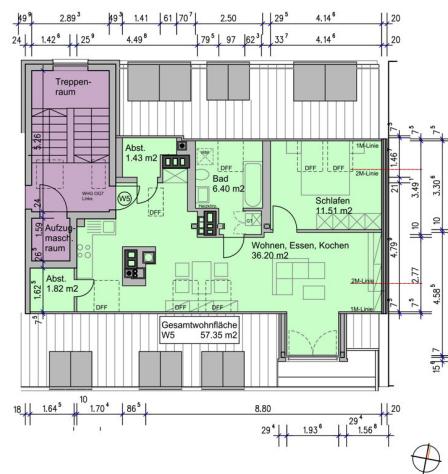
Badezimmer



Abstellkammer 2

Welfenstraße 21 in München Grundriss OG7
Wohnung W5 Mietfläche M 1/100 06.02.2017

W5 WHG OG07 Links



ARCHITEKTURBÜRO
| HOFMAIER
Blickstraße 57 · 81241 München · Tel. 089-1893366-0 · Fax 089-1893366-29 · E-Mail: info@ab-h.de · www.ab-h.de

Grundriss

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac | info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Fassade



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34
Mobil: 00491733626890

E-Mail: info@immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.