

**SCHÖNE GEPFLEGTE 4,5 ZI.
ERDGESCHOSS-WOHNUNG M.
WOHNKÜCHE IN DER
AU-HAIDHAUSEN!**

Objekt: Welfenstr. 21 • Welfenstr. 21 • 81541 München
1.511,80 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Welfenstr. 21
Befuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Anzahl Zimmer	4,5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Straße	Welfenstr.
Hausnummer	21
PLZ	81541
Ort	München
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.761,80 €
Kaution	4.535,40 €
Kaltmiete	1.511,80 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1963
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	86,1 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C



Objektbeschreibung

In begehrter Innenstadtlage im traditionellen Münchener Stadtteil Au-Haidhausen, nur wenige Minuten vom lebendigen Treiben am Nockherberg und der Auer Dult entfernt, liegt diese schöne großzügig und gut geschnittene 4,5-Zimmer Wohnung.

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

Ausstattungsbeschreibung

Die schöne 4,5-Zimmer Wohnung, wird nach Auszug des Vormieters aufwendig renoviert und überzeugt durch die optimale Raumaufteilung.

Das Wohn- und (2 von 3) Schlafzimmer mit ihren großen hellen Fensterfronten sind nach Süden zur Welfenstraße hin ausgerichtet. Ein weiteres Schlafzimmer zeigt zum idyllischen Innenhof.

Alle Wohn- und Schlafbereiche sind mit einem hochwertigen Eichenparkettboden ausgestattet.

In der geräumigen Wohnung befindet sich auch eine praktische Abstellkammer.

Alle Schlafzimmer bieten genügend Platz für die Unterbringung eines Kleiderschranks.

Das Badezimmer mit Fester ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wände sowie der Boden sind mit klassisch weiß gefliest.

Die Küche mit Fenster ist praktisch geschnitten und ist verbunden mit dem Esszimmer, was auch zu einem weiteren Schlafzimmer umfunktioniert werden kann. Alle notwendigen Sanitär- und Stromanschlüsse sind vorhanden. Die Kücheneinrichtung ist vom Mieter selbst zu stellen.

Bitte beachten: Die Kosten für Warmwasser und Heizung werden über die autarke Gastherme vom Mieter direkt mit dem Energieversorger abgerechnet.

Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse für diese schöne 4,5-Zimmer Wohnung geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Bitte bewerben Sie sich dazu mit ein paar aussagekräftigen Informationen bitte direkt über die ImmoScout-Anzeige. 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.

* Es wird ein Index-Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 24-Monate geschlossen.

Lage

Ein Ort der Lebensfreude und traditioneller Alltagskultur: Der begehrte Stadtteil Au-Haidhausen zählt zu den bevorzugten Wohnvierteln Münchens. Von hier aus erleben Sie die ganze Vielfalt der charmanten Cafés, Bistros und zahlreichen Restaurants. Und 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



Fassade



Entrée



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche2



Schlafzimmer



Zwischenflur



Badezimmer

Grundriss



00.01

NR.	RAUMNAME	FLÄCHE [m ²]
00.01.01	SCHLAFZIMMER	16,80
00.01.02	WOHNRAUM	8,50
00.01.03	KÜCHE	6,41
00.01.04	BAD	4,89
00.01.05	FLUR	8,60
00.01.06	WOHN-SCHLAFZIMMER	28,67
00.01.07	FLUR	1,91
00.01.08	KAMMER	3,21
00.01.09	SCHLAFZIMMER	13,06
00.01.10	FLUR	2,57
00.01.11	SCHLAFZIMMER	13,08
00.01.12	TECHNIKRAUM	0,31
GESAMTFLÄCHE		106,21

Grundriss



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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.