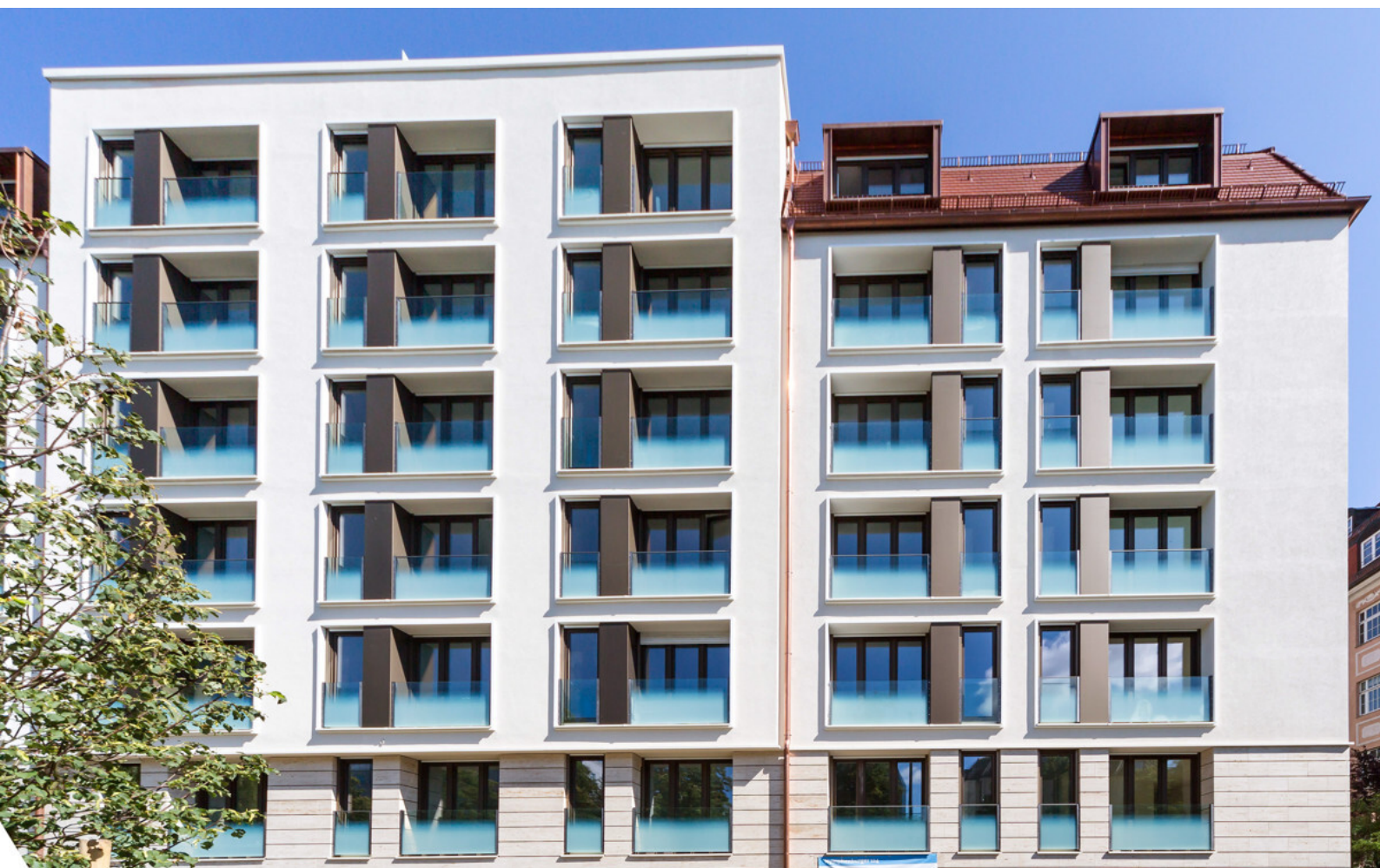


# **NYMPHENBURGER 124-WOHNEN IN MÜNCHNER BESTLAGE! ATTRAKTIVES UND STILVOLLES NEUBAUDOMIZIL**

Objekt: Nymphenburgerstraße • Nymphenburger Str. 124 • 80636 München  
1.335,00 €



## Daten im Überblick

|                            |  |
|----------------------------|--|
| ImmoNr                     | Nymphenburgerstraße                        |
| Befeuerung                 | Fernwärme                                  |
| Heizungsart                | Etagenheizung                              |
| Fahrstuhl                  | Personenaufzug                             |
| Stellplätze                | 1 Tiefgaragenstellplatz à 225,00 € (Miete) |
| Balkon                     | Ja   |
| Wohnfläche                 | ca. 52 m <sup>2</sup>                      |
| Anzahl Zimmer              | 2  |
| Anzahl Schlafzimmer        | 1  |
| Anzahl Badezimmer          | 1  |
| PLZ                        | 80636                                      |
| Ort                        | München                                    |
| Nebenkosten                | 225,00 €                                   |
| Warmmiete                  | 1.785,00 €                                 |
| Kaution                    | 4.680,00 €                                 |
| Kaltmiete                  | 1.335,00 €                                 |
| Objektart                  | Wohnung                                    |
| Objektyp                   | Etagenwohnung                              |
| Nutzungsart                | Wohnen                                     |
| Vermarktungsart            | Miete                                      |
| Baujahr                    | 2014                                       |
| Zustand                    | Neuwertig                                  |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                             |
| Endenergiebedarf           | 36 kWh/(m <sup>2</sup> a)                  |
| wesentlicher Energieträger | Fernwärme                                  |
| Energieeffizienzklasse     | A  |



## Objektbeschreibung

Einzigartig und faszinierend zugleich präsentiert sich dieses glamouröse Citydomizil in begehrter Toplage München-Maxvorstadt!

Unter dem kreativen Einfluss von Top-Architekten und Innenausstattern wurde durch die Planung und Ausführung der Bayerischen Hausbau in der Nymphenburger Str. 124, ein attraktives Wohnensemble errichtet, das höchstmöglichen Standard an Lebensqualität und Lifestyle erfüllt.

Die moderne Architektur mit einer markanten Fassade aus warmen beigetönen sowie die getönten Glasbrüstungen, sind harmonisch abgestimmt und versprühen zweifellos urbane Eleganz und ein exquisites Wohngefühl.

Eine optimal durchdachte Grundrissgestaltung mit offenen, hellen Räumen und stilvollen Details bei der Innenausstattung lassen diese 2-Zimmer-Citywohnung zu einem besonderen Wohnerlebnis werden.

Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme der Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin auf sich wirken!

## Ausstattungsbeschreibung

Moderne Fassadengestaltung, bodentiefe Fensterfronten, die nicht nur für ein beeindruckendes Lichtspiel sorgen, sondern auch den Blick von Ihrem französischen Balkon auf die Nymphenburger Straße freigeben, sowie eine unverwechselbar schöne Innenausstattung sorgen für das richtige Wohlfühlklima.

Alle Wohnräume haben eine großzügige Raumhöhe von ca. 2,60 m und sind durchgehend mit hochwertigen Parkettböden, farblich abgestimmten Sockelleisten und einer individuell regulierbaren Fußbodenheizung ausgestattet.

Wohlfühlkomfort verspricht das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit einer modernen offenen, komplett ausgestatteten weißen Designerküche. Die großflächigen Fenster verfügen über einen außenliegenden Sonnen- bzw. Sichtschutz.

Als wahrhafter Seelenstreichler erweist sich das außergewöhnlich schöne Badezimmer. Dieses stilvoll designte Badezimmer wurde mit hochwertigen großformatigen Feinsteinfliesen und formschöner Sanitärausstattung ausgestattet. Ein zusätzlicher Handtuchheizkörper sorgt für angenehme Wärme und Gemütlichkeit.



Der einladende Eingangsbereich mit maßgefertigtem weißem Einbauschränk bietet genügend Platz für die Unterbringung einer Garderobe.

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Neubau in bester Lage
- \* Moderne Architektur und Stilvolles Interieur
- \* Moderner Grundriss mit durchdachter Aufteilung
- \* Angenehme lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m
- \* Bodentiefe nach Süden ausgerichtete weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß EnEV Nachweis und Schallschutzanforderungen
- \* Außenliegender Sonnen- bzw. Sichtschutz
- \* Hochwertige Parkettböden
- \* Moderne Fußbodenheizung
- \* Voll ausgestattete -Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten von Bosch
- \* Traumschönes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- \* Hochwertige großformatige Feinsteinfliesen
- \* Formschöne Sanitärausstattung mit Kristallglasspiegel
- \* Verchromte Armaturen und weißer Handtuchheizkörper
- \* LAN Verkabelung in der gesamten Wohnung
- \* Abgeschlossenes Kellerabteil

uvm.

## Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse für dieses exklusive Neubauensemble geweckt haben, wäre es uns eine Freude, Sie bei Ihrer Wohnungssuche unterstützen zu dürfen.

Mit herzlichen Grüßen, Ihr Immo-Mac-Team

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

Heißgeliebt und als attraktive Standortwahl von den Münchner Wohnungssuchenden hochgeschätzt wird dieses Stadtviertel voller repräsentativer Altbauten und herrschaftlichen Villen aus der Gründerzeit wegen seiner Nähe zur Münchner Innenstadt.

Herausragende teilweise denkmalgeschützte Fassaden mit reichem Stuckdekor aus dem Neubarock, der Neurenaissance oder dem Jugendstil bestimmen das exquisite Stadtbild. Aber auch charmante kulinarische Highlights erwecken unwiderstehliche Verlockungen. Hier rund um die Münchner Sehenswürdigkeiten spielt sich auch das kulinarische Leben der Stadt ab mit seinen zahlreichen charmanten Cafés und Restaurants.

Hochkarätige Modegeschäfte säumen das Straßenbild. Das Flanierviertel an der Museumsmeile beeindruckt Alt und Jung. Damals wie auch heute noch wohnen hier zwischen Galerien, Theater, Bildungs- und Kulturstätten Künstler und Intellektuelle wie auch Geschäftsleute.

Die hervorragende Infrastruktur dieser exponierten Lage unterstreicht die Attraktivität dieses Objektes in ganz besonderer Weise. Nur ein Katzensprung ist es über den weltbekannten Königsplatz zu den schönsten Plätzen der Stadt München: zum beliebten Viktualienmarkt, zum Englischen Garten, zur berühmten Flaniermeile Leopoldstraße oder zum Odeonsplatz.





Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Essbereich





Schlafzimmer



Schlafzimmer





Badezimmer



Entrée



Nym\_5080



Nym\_5460

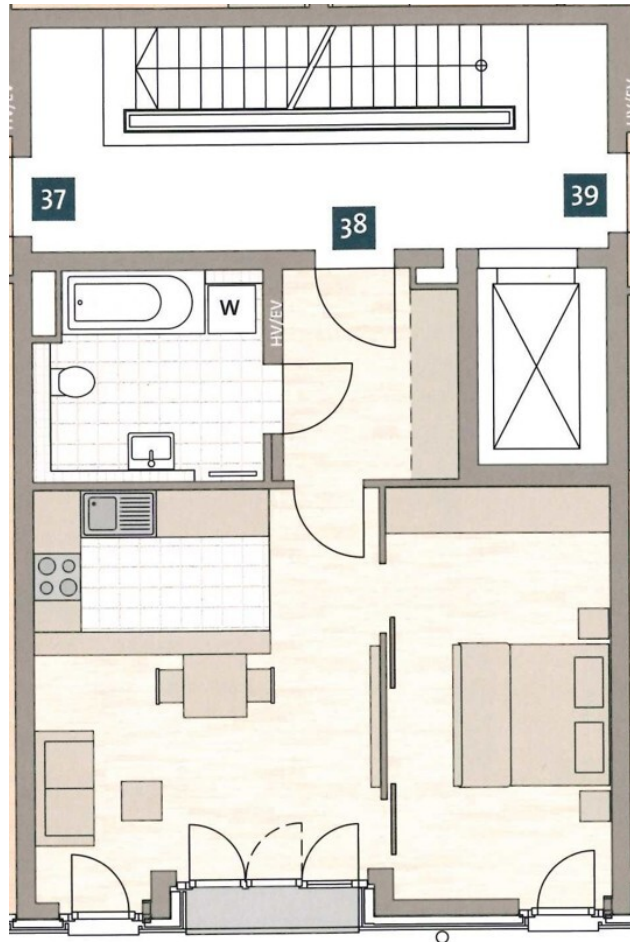




Nym\_5472



## Grundriss



| 2-Zimmer-Wohnung                |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Haus 2, Wohnung 38, 1. OG       |                            |
| Wohnen/Essen                    | 18,42 m <sup>2</sup>       |
| Schlafen                        | 15,18 m <sup>2</sup>       |
| Küche                           | 4,05 m <sup>2</sup>        |
| Bad                             | 7,57 m <sup>2</sup>        |
| Diele                           | 4,37 m <sup>2</sup>        |
| Abstellfläche                   | 1,46 m <sup>2</sup>        |
| Austritt (1,10 m <sup>2</sup> ) | 0,55 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche gesamt</b>        | <b>51,60 m<sup>2</sup></b> |

Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Rossella Ciccarese

Hofmarkweg 4  
82008 Unterhaching

Fax: +49 8997 8931 34  
Mobil: 00491733626890

E-Mail: [info@immo-mac.de](mailto: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.