

# **EINDRUCKSVOLLE 3-ZIMMER DACHTERRASSENWOHNUNG IN OBERGIESING! OHNE LIFT!**

Objekt: Tela 11 • Tegernseer Landstr. 11 • 81541 München  
1.730,26 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	Tela 11
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	7
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Straße	Tegernseer Landstr.
Hausnummer	11
PLZ	81541
Ort	München
Nebenkosten	190,00 €
Warmmiete	1.920,26 €
Kaution	5.190,78 €
Kaltmiete	1.730,26 €
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1954
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	64,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B

## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich verzaubern von der stilvoll errichteten DG-Neubauwohnung in beliebter Lage München-Obergiesing.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurden 2015 unter Verwendung bester Materialien vier Wohnungen (2-4 Zimmer) im Anwesen der Tegernseer Landstr. 11 errichtet.

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

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

## Ausstattungsbeschreibung

Ohne Lift geht es sportlich zu Fuß hinauf in das 6. Obergeschoss zu der schönen 3-Zimmer Wohnung.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie durch die eindrucksvolle Deckenhöhe, die hochwertig ausgewählte Ausstattung und den außerordentlich luftig offenen Grundriss begeistert sein. Auch die großen Fensterfronten und Dachgauben 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 lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang auf die große, zum ruhigen Innenhof und zur Süd-/Ostseite ausgerichteten Dachterrasse. Genießen Sie hier die Sonnenstunden und den tollen Ausblick über die Dächer der Münchner Innenstadt. 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 bzw. kann vom Vormieter abgelöst werden.

Das großzügig geschnittene Badezimmer mit Badewanne ist mit klassisch weißen Wand und edel



mit großflächigen anthrazitfarbigen Bodenfliesen versehen. Ein zusätzlicher 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!

Eine praktische Abstellkammer runden das Angebot der Wohnung ab.

## Ausstattungsmerkmale

Wenn wir Ihr Interesse für diese ganz besondere Dachterrassenwohnung mit Flair in Obergiesing 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.

Bitte beachten: unbefristeter INDEX- Mietvertrag mit 24 monatiger Mindestmietdauer. Die Mietpreisbremse wurde hier beachtet: Miete entspricht der Vormiete.

## Lage

Ein Ort der Lebensfreude und traditioneller Alltagskultur: Der begehrte Stadtteil Au-Obergiesing 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 öffentlichen Verkehrsmittel wie z.B. die Tram 27/25 halten gegenüber Ihrem neuen Wohnsitz. Die U2 Silberhornstraße befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (ca. 4



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

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 öffentlichen Verkehrsmittel wie z.B. die Tram 27/25 halten gegenüber Ihrem neuen Wohnsitz. Die U2 Silberhornstraße befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe (ca. 4 Gehminuten). Wenige Minuten mit dem Auto zur A8 Salzburg und zum mittleren Ring und somit Anbindung an die übrigen Autobahnen



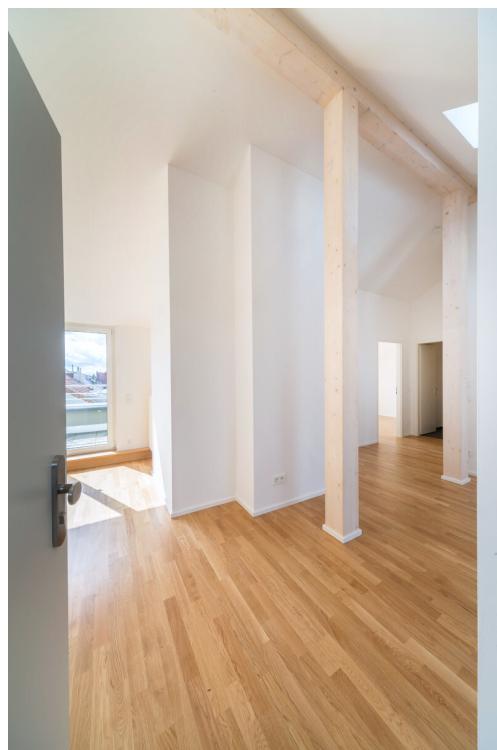
Wohnzimmer



Terrassenzugang



Sonnenterrasse



Entrée



Schlafzimmer



Zugang zu den Zimmern



Badezimmer

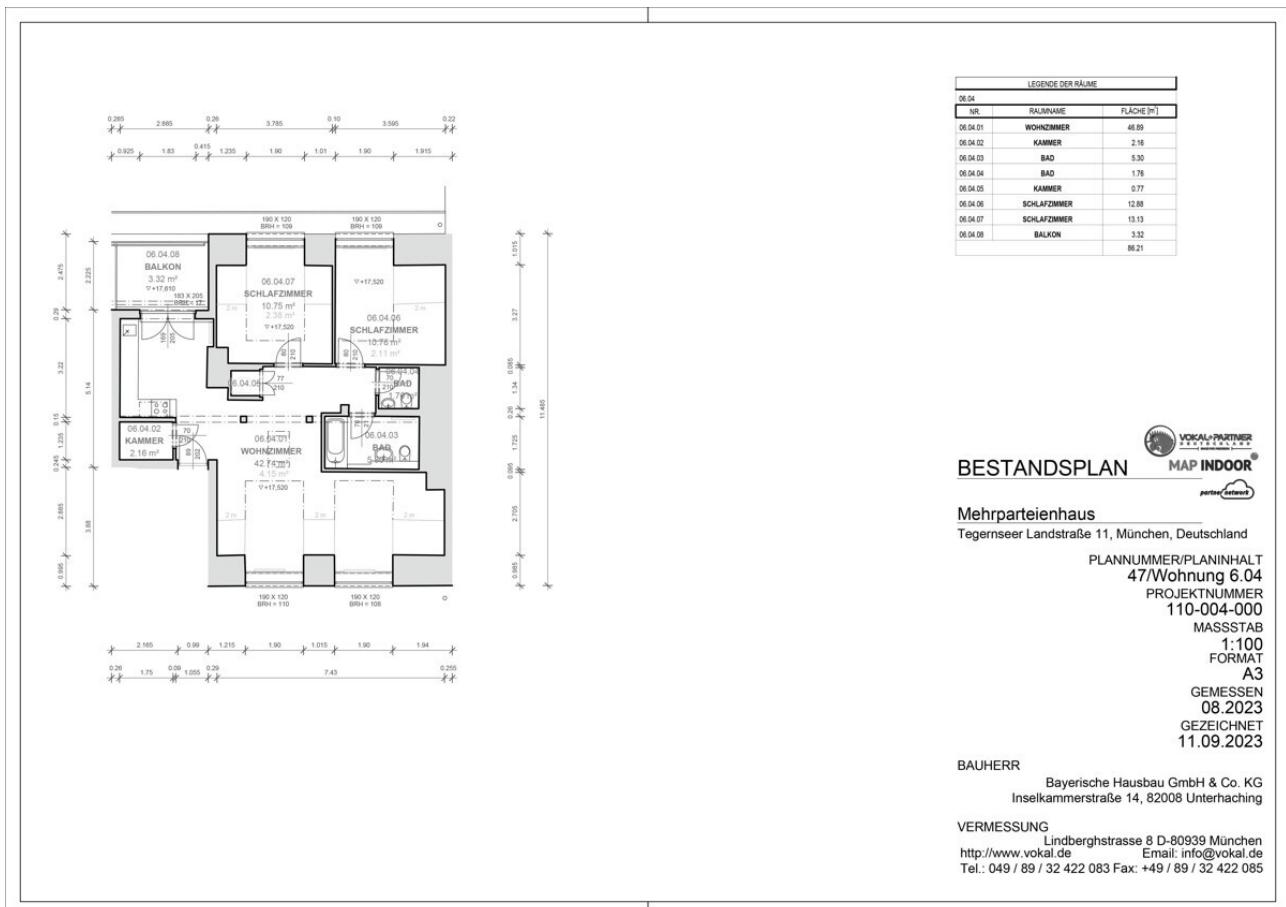


Lage



Hausfassade

## Grundriss



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