

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,00 m²
Kaltmiete: 3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 3.400,00 EUR

Scout-ID: 138908104



Ihr Ansprechpartner:

Andreas Schreiner Immobilien

Herr Andreas Schreiner

E-Mail: andreas.schreiner@habitando.de

Tel: +49 89 45352410

Mobil: +49 174 3351714

Fax: +49 89 45352411

Web: <http://www.habitando.de>

Haustyp: Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.: 230,00 m²
Nutzfläche ca.: 51,00 m²
Etagenanzahl: 3
Schlafzimmer: 3
Badezimmer: 2
Keller: Ja
Einbauküche: Ja
Objektzustand: Erstbezug
Baujahr: 2023
Qualität der Ausstattung: Luxus
Heizungsart: Wärmepumpe
Wesentliche Energieträger: Strom
Baujahr laut Energieausweis: 2023
Bezugsfrei ab: 15.04.2023 oder später
Haustiere: Nein
Garage/Stellplatz: Carport
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Nebenkosten: 300,00 EUR
Heizkosten: 160,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3 KM

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	115,00 m ²
Kaltmiete:	3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.400,00 EUR

Objektbeschreibung:

Eine elegante Doppelhaushälfte, die durch Ihre Exklusivität besticht: Die meisterhafte Kupferfassade, riesige Schiebetüren und eine mächtige Eingangstüre (ca. 2,4m hoch) beeindrucken schon von außen. Und auch im Inneren wartet diese Immobilie mit einer perfekten Mischung aus Moderne und wohnlichem Ambiente auf. Im Erdgeschoss fällt zuerst der repräsentative Wohn-Ess-Bereich mit edlem Küchenblock und viel Platz zum Leben und Essen auf. Die Einbaumöbel sind allesamt Schreinerarbeiten, die sich durch ihr zurückhaltendes Design perfekt integrieren. Ein hochwertiges Duschbad mit WC rundet den Eindruck dieses Bereichs stimmig ab. Über eine Designertreppe aus geräucherter Eiche gelangt man in den ersten Stock. Auffällig und super im Trend: Die durchgehende Verwendung von stylischem Sichtbeton an den Wänden. Im 1.OG befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Luxusbad mit freistehender Badewanne, WC und einem hochwertigen Waschtisch. In der obersten Etage steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung. Im Souterrain liegt ein großer Raum, der als Büro (Stichwort Home Office) geradezu prädestiniert ist. Hier befindet sich auch die Haustechnik mit einer umweltfreundlichen Luft-Wärmepumpe sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum. Das Auto ist in einem Carport untergebracht und für die Zeit im Freien wird aktuell ein Privatgarten angelegt. Beachten Sie bitte auch den Virtuellen Rundgang durch das Haus:
<https://my.matterport.com/show/?m=4an6gNEdqEg>

Ausstattung:

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Architektur und viele hochwertige Ausstattungsmerkmale, die sich wie ein roter Faden durch das Haus ziehen: Großformatige Bodenfliesen und Echtholzparkett, Sichtbeton gepaart mit geräuchertem Eichenholz, Touchpanels für die Lichtsteuerung, Markenausstattung in Küche und Bad. Die ultramoderne Haustechnik (Luft-Wärmepumpe und Solaranlage der neuesten Generation) macht einerseits das Haus energetisch teilautark und sorgt andererseits für ein angenehmes Raumklima. Kurzum: Hier wurde an nichts gespart und das sieht und fühlt man.

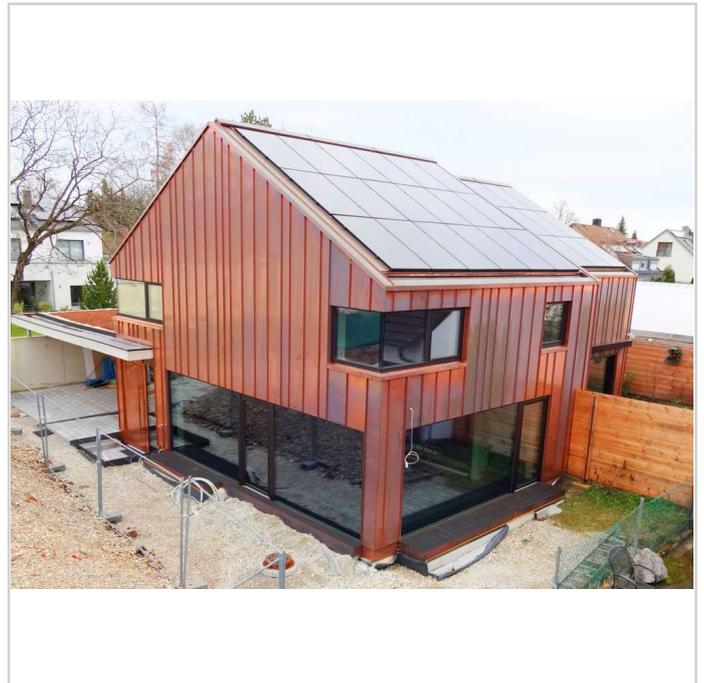
Lage:

Die Gartenstadt Trudering ist eine weit über die Grenzen Münchens hinaus begehrte Wohngegend, mit der vielfältige Empfindungen und Erwartungen verknüpft werden. Ruhig und doch zentral gelegen mit einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie z. B. Supermärkte, Banken, Apotheken und Ärzte sind sehr gut fußläufig erreichbar. Die Umgebung – wie Riemer Park mit dem Buga-Gelände und dem Buga-See - ist optimal zum Wandern, Joggen, Fahrradausflügen, einfach nur zum Naturgenuss oder zum Baden. Die ausgezeichnete Anbindung zur U-Bahn ist nur 6 Busminuten entfernt (U5 Haltestelle Quiddestr). In wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahnanschlüsse A94 und A99, der Flughafen ist 40 km entfernt.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, z.B. das Gymnasium Trudering, sind mit dem Bus ebenfalls schnell zu erreichen.

Sonstiges:

Das Immobilienangebot richtet sich an ein Paar oder eine kleine Familie mit 1-2 Kindern. Bitte keine Haustiere, Raucher oder WGs. Es handelt sich um einen Erstbezug, Bj. 2023. Beachten Sie bitte auch den Virtuellen Rundgang durch das Haus:
<https://my.matterport.com/show/?m=4an6gNEdqEg>



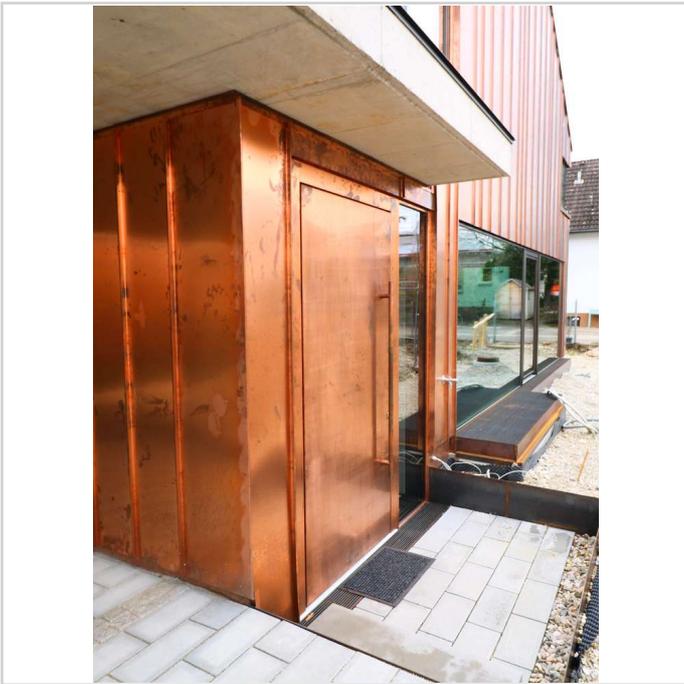
Hausansicht

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24
81825 München

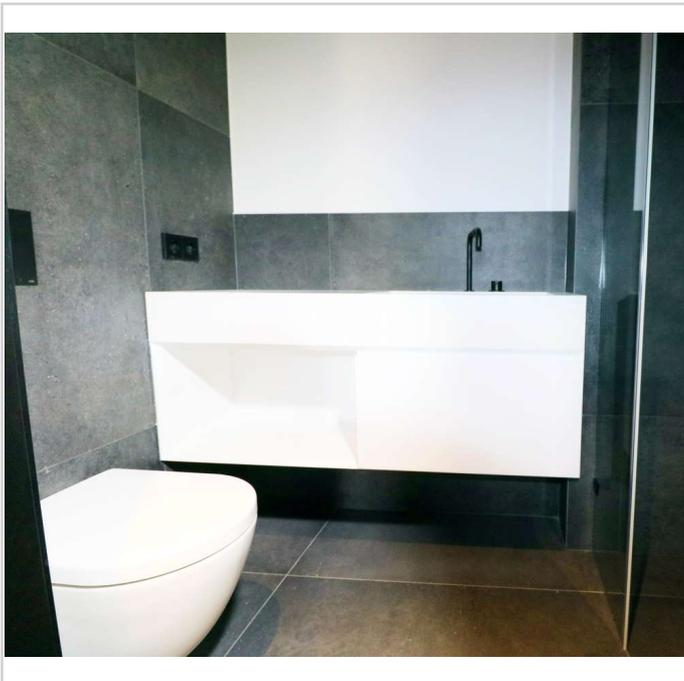
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,00 m²
Kaltmiete: 3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 3.400,00 EUR



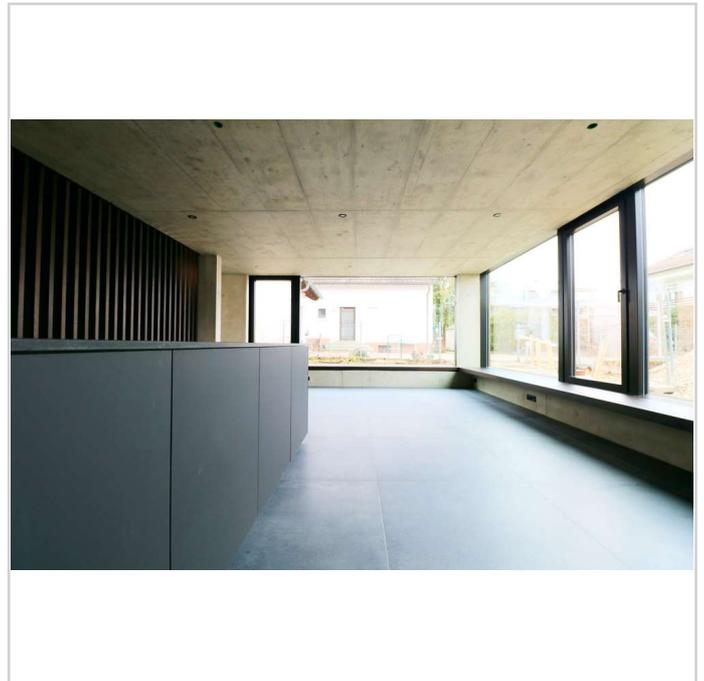
Eingang



Eingangsbereich



Gäste-Bad



Wohn-Ess-Bereich

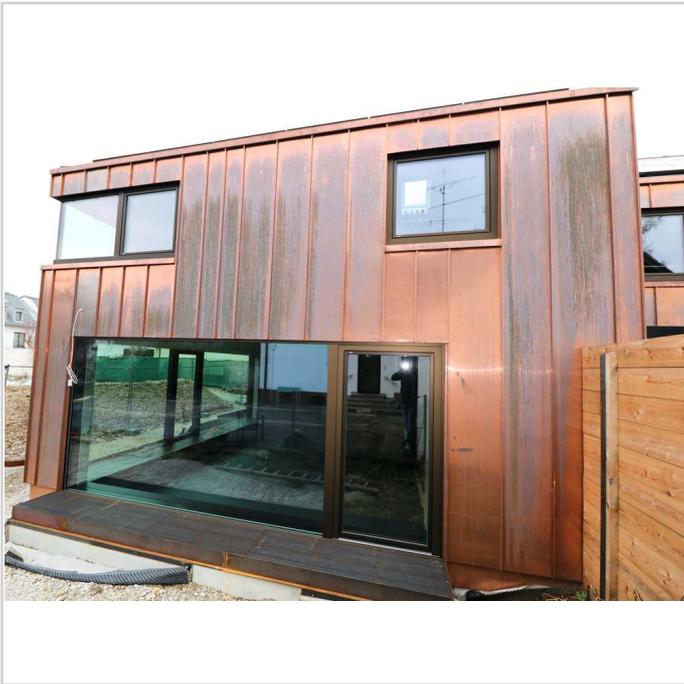
Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

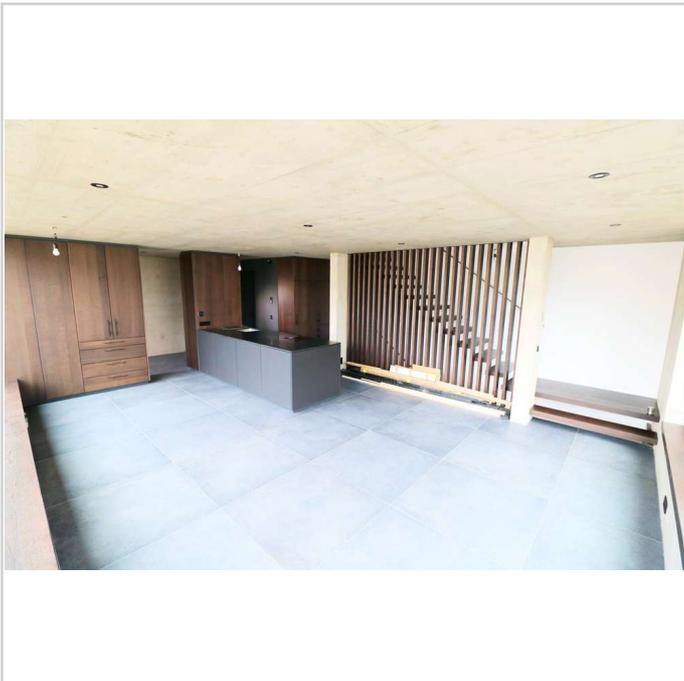
Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	115,00 m ²
Kaltmiete:	3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	3.400,00 EUR



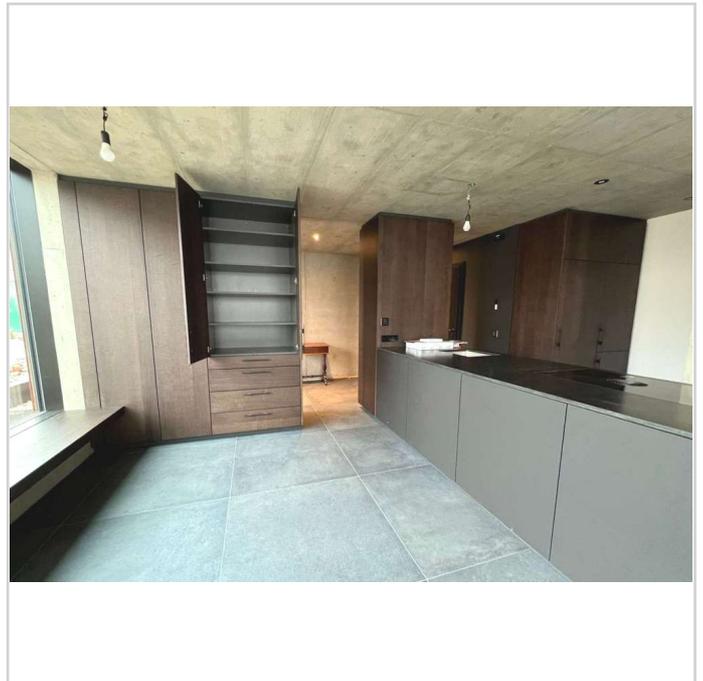
Hausansicht



Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich



Wohn-Ess-Bereich

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

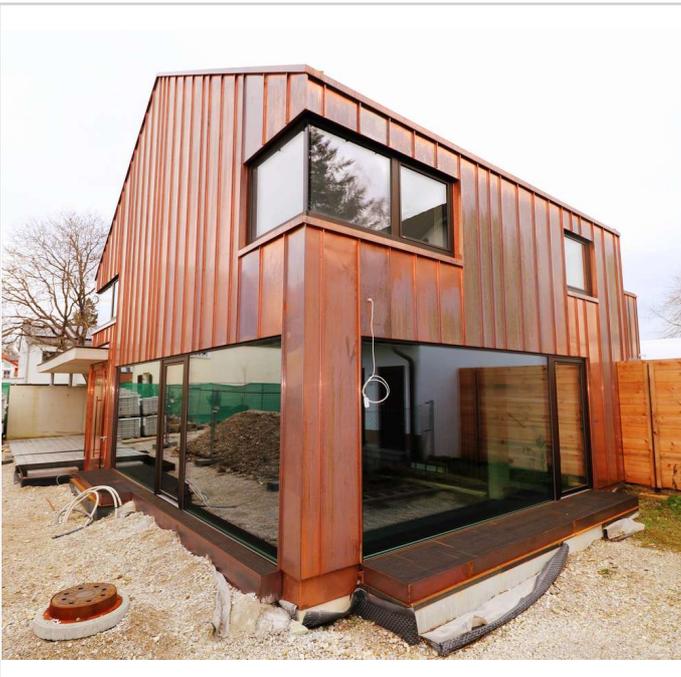
Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	115,00 m ²
Kaltmiete:	3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.400,00 EUR



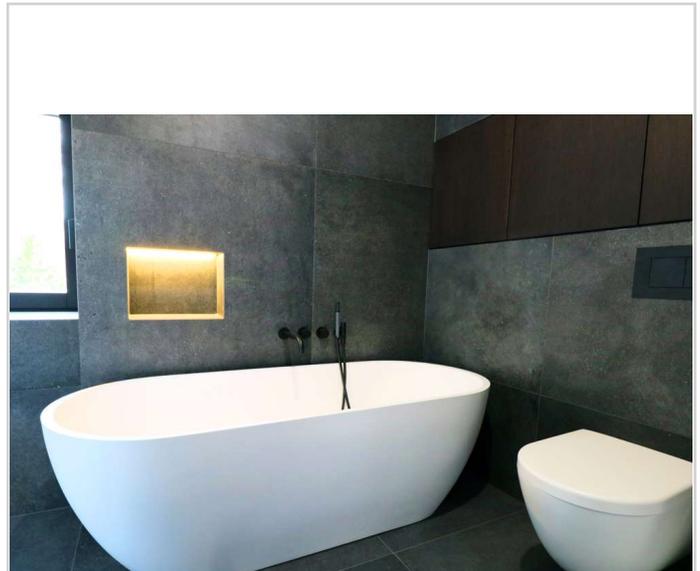
Wohn-Ess-Bereich



Ausblick



Hausansicht



Badezimmer

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

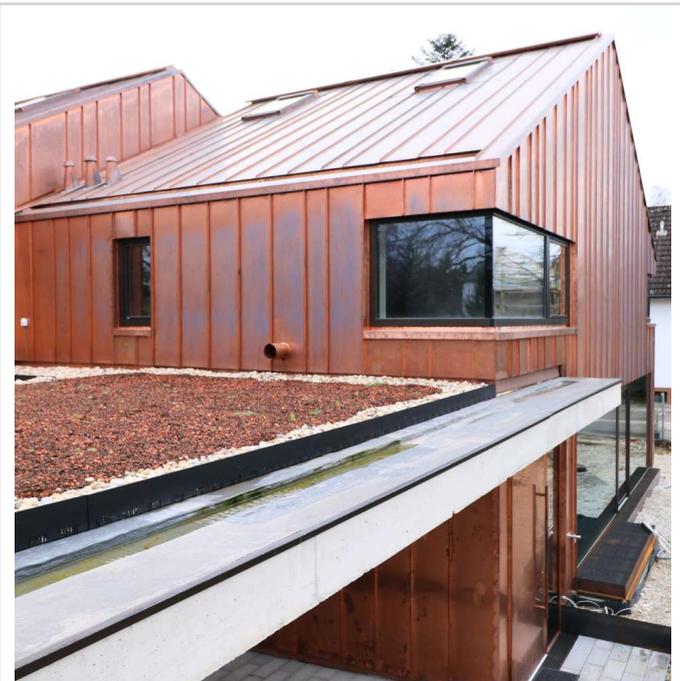
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,00 m²
Kaltmiete: 3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 3.400,00 EUR



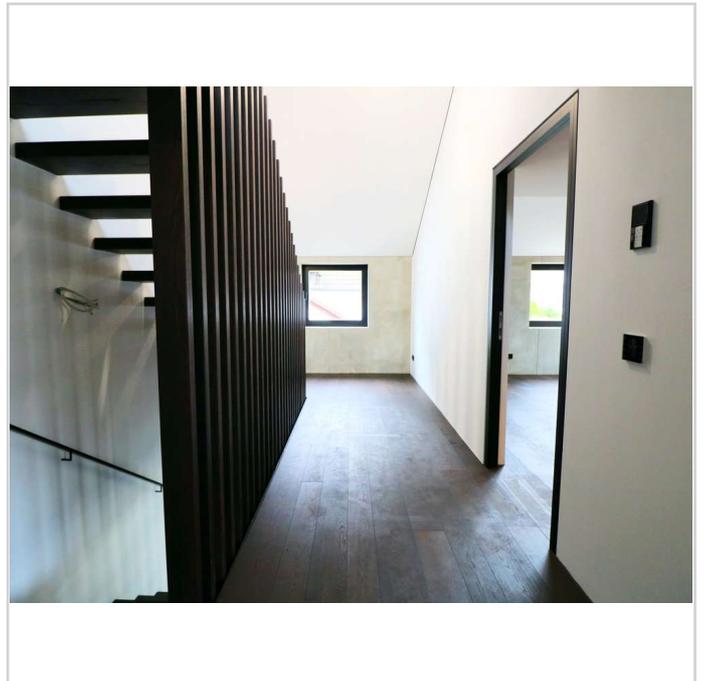
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Hausansicht



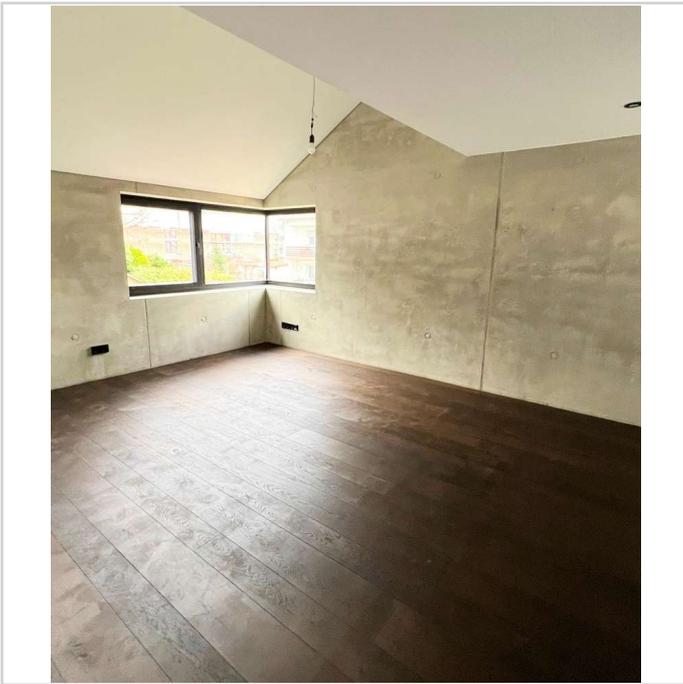
Treppenaufgang 1.OG

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24
81825 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,00 m²
Kaltmiete: 3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 3.400,00 EUR



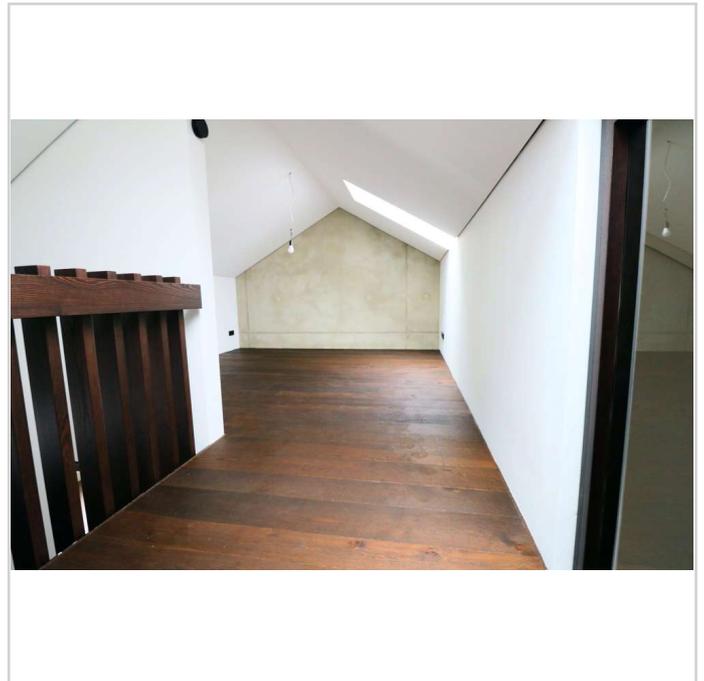
Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Treppe



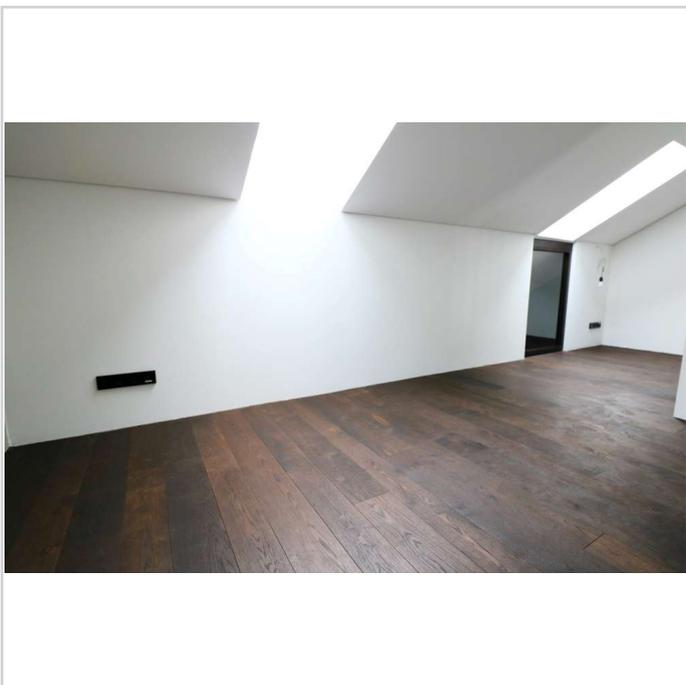
Schlafzimmer 3

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!

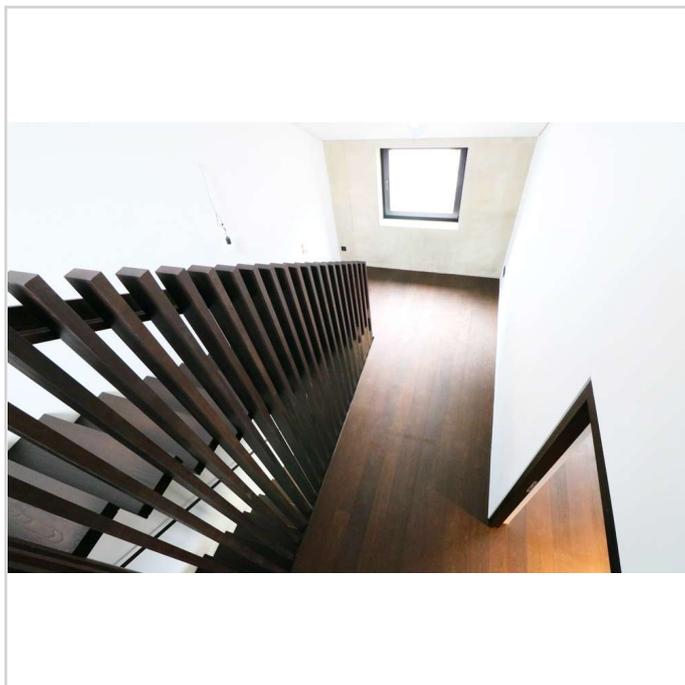


Wiesbachhornstr 24
81825 München

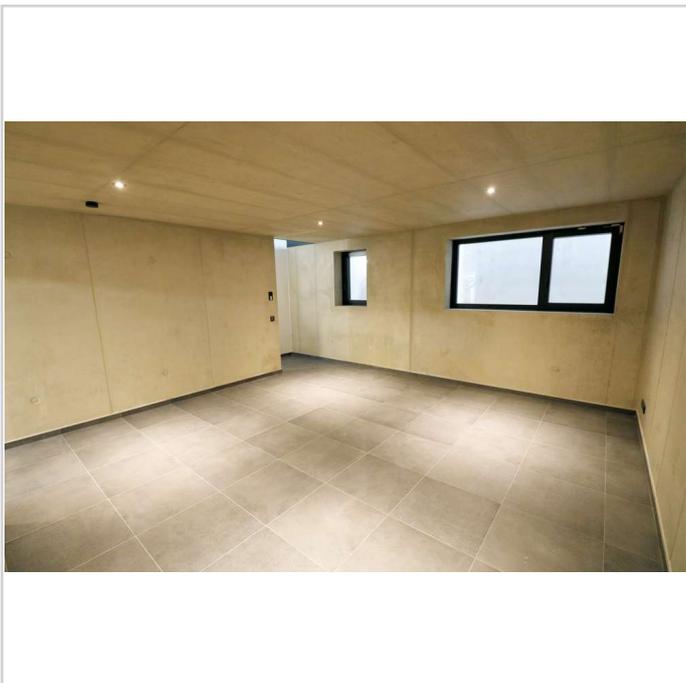
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,00 m²
Kaltmiete: 3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 3.400,00 EUR



Schlafzimmer 3



Aussicht von 2.OG



Arbeitsbereich UG



Haustechnik

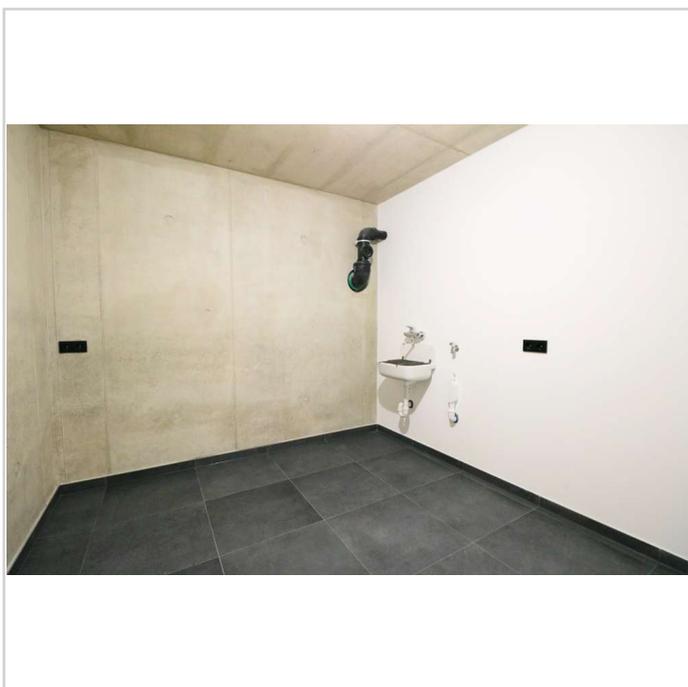
Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 115,00 m²
Kaltmiete: 3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 3.400,00 EUR



Hauswirtschaftsraum

Exklusiv, lebenswert und nachhaltig!



Wiesbachhornstr 24

81825 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	115,00 m ²
Kaltmiete:	3.100,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	3.400,00 EUR

