

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b

80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Kaltmiete: 1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.690,00 EUR

Scout-ID: 169452513



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>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	15,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1971
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergiebedarf:	107,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1971
Bezugsfrei ab:	01.11.2026
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 240,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
enthalten:
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 90,00 EUR
Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 4.350€

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	72,00 m²
Kaltmiete:	1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.690,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese attraktive und hervorragend geschnittene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein angenehmes Wohnambiente, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum weitläufigen Balkon. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick in den liebevoll begrünten Nachbargarten.

Die einzelnen Räume sind optimal angeordnet und lassen sich vielseitig nutzen. Ob als komfortables Zuhause für ein Paar, eine kleine Familie oder für Menschen mit zusätzlichem Platzbedarf für ein Homeoffice – der gelungene Grundriss bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Ausstattung:

Das Wichtigste zu dieser Immobilie:

- Helles Wohnen im ersten Obergeschoss
- Effizient nutzbarer Grundriss
- Großzügiger Balkon mit Blick in die grüne Umgebung
- Große Fensterflächen und lichtdurchflutete Räume
- Modernisiertes Badezimmer
- Küche wird leihweise an Mieter überlassen
- Wohnung wird unrenoviert aber besenrein übergeben
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur

Das Haus wird im Sommer 2026 umfassend saniert:

- Neue Hybridheizung mit Wärmepumpe und Gasheizung als Backup
- Energetisch gedämmte und neu gestrichene Außenfassaden
- Gedämmte Kellerdecken einschließlich Tiefgarage
- Saniertes Dach mit erneuerter Entwässerung
- Sanierung der Balkone
- Glasfaseranbindung

Lage:

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil München-Laim, einer der gefragten Wohngegenden der bayerischen Landeshauptstadt.

Ruhig in zweiter Reihe gelegen und dennoch nur 50 Meter vom U-Bahnhof Laimer Platz (U5) entfernt ist die Anbindung an die Innenstadt und den Flughafen hervorragend. Auch S-Bahn, Bus und Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Grünflächen und Parks sind bequem zu Fuß erreichbar.

Fazit: Laim vereint urbanes Leben mit einer angenehmen, familiären Atmosphäre – eine Wohnlage, die Lebensqualität garantiert.

Sonstiges:

Gesuchtes Mieterprofil

Wir wünschen uns als zukünftige, langfristige Mieter zum Beispiel ein sympathisches, zuverlässiges Paar oder eine kleine Familie mit maximal drei Personen, die sich harmonisch in die ruhige und gepflegte Hausgemeinschaft einfügt und die Wohnung mit der gleichen Sorgfalt behandelt, als wäre sie ihr Eigentum. Die Immobilie wird ausschließlich an Nichtraucher vermietet. Haustiere sowie Wohngemeinschaften sind nicht vorgesehen.

Erforderliche Unterlagen:

Für eine zügige Bearbeitung bitten wir darum, die folgenden Unterlagen vollständig und gesammelt in einer einzigen PDF-Datei einzureichen:

Vorgehensweise: Fragen Sie die Immobilie an, dann bekommen Sie eine Bestätigungs-Mail von ImmoScout, dort können Sie Anhänge an uns schicken wenn Sie "Antworten" drücken.

- Aktuelle SCHUFA-Auskunft, freiwillig zur Prüfung der Bonität
- Einkommensnachweise der letzten drei Monate
- Vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft, die Vorlage ist im Inserat verlinkt
- Identitätsnachweis, beispielsweise eine Kopie des Personalausweises, gerne mit dem Vermerk „Nur zur Vorlage beim Vermieter“
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, sofern vorhanden

Hinweis zu den Objektaufnahmen

Einzelne Objektaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz dezent optimiert. Die Bearbeitung dient ausschließlich einer ansprechenden und aufgeräumten bzw. sanierten Darstellung der Räumlichkeiten/Gebäude. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Kaltmiete: 1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.690,00 EUR



Hausansicht KI optimiert



Hauseingang KI optimiert



Wohnzimmer KI optimiert



Wohnzimmer KI optimiert

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Kaltmiete: 1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.690,00 EUR



Balkon KI optimiert



Ausblick KI optimiert



Flur KI optimiert



Küche KI optimiert

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Kaltmiete: 1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.690,00 EUR



Küche KI optimiert



Schlafzimmer KI optimiert



Schlafzimmer KI optimiert



Badezimmer KI optimiert

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Kaltmiete: 1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.690,00 EUR



Kinderzimmer KI optimiert



Kinderzimmer KI optimiert



Tiefgarage Nr.1 KI optimiert



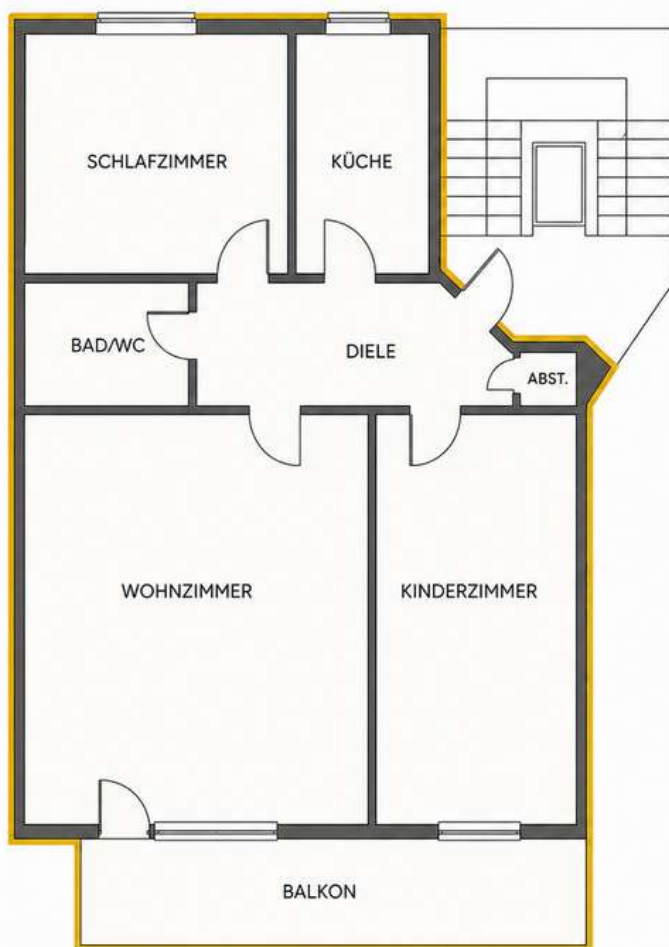
Umgebung KI optimiert

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 72,00 m²
Kaltmiete: 1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.690,00 EUR



Wohnflächenberechnung

Wohnzimmer	23,70 m ²
Kinderzimmer	10,77 m ²
Schlafzimmer	13,57 m ²
Küche	7,68 m ²
Bad/WC	3,88 m ²
Diele	7,09 m ²
Abstellraum	1,38 m ²
Balkon (50 %)	3,98 m ²

Σ Gesamtwohnfläche	72,05 m²
---------------------------	----------------------------

GR mit Wfl Berechnung

Einziehen und wohlfühlen – mit Balkon und Blick ins Grüne



Laimer Platz 1 b
80689 München

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	72,00 m²
Kaltmiete:	1.360,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.690,00 EUR

