**München – Aubing**

# MIETE: Charmante Doppelhaushälfte mit Terrasse, Garten & Garage

***Objektnummer: 25036011***

**MIETPREIS:** 2.060 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 106,17 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 251 m²

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25036011 |
| Wohnfläche | ca. 106,17 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1985 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 2.060 EUR |
| Nebenkosten | 140 EUR |
| Haus | Doppelhaushälfte |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 51 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 25.02.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 81.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1985 |

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

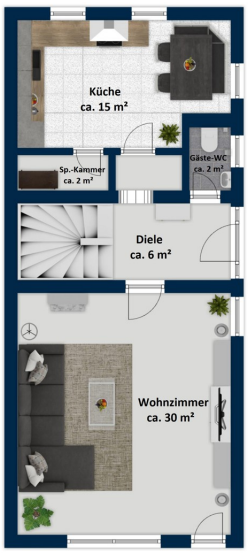
# Die Immobilie

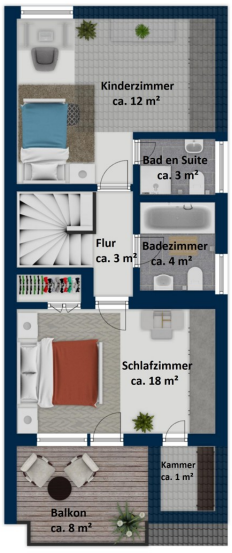
**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

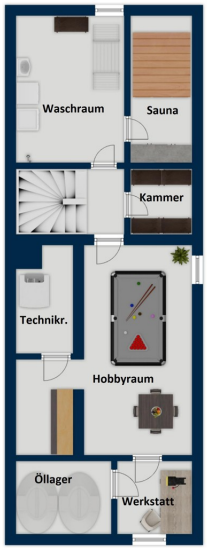
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Grundrisse






Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine gepflegte teilmöblierte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 106,17 m² auf einem ca. 251 m² großen Grundstück, im Münchner Stadtteil Aubing. Das Haus wurde 1985 erbaut und überzeugt durch eine helle, gut strukturierte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, mit einer schönen Essecke, mit Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einem Garderobe-Einbauschrank. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken, wobei ein Schlafzimmer über ein angrenzendes Badezimmer verfügt. Ein weiteres separates Bad ist ebenfalls vorhanden, sodass ausreichend Komfort geboten wird. Ein Highlight des Hauses ist der großzügige Hobbyraum mit integrierter Bar im Keller, der zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten bietet. Zudem befindet sich im Keller eine Sauna, die für erholsame Stunden sorgt. Darüber hinaus stehen hier Abstellflächen sowie eine Waschküche zur Verfügung. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz, was in dieser Wohngegend einen besonderen Komfort darstellt. Die Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die ein ruhiges, komfortables Zuhause mit zusätzlichen Annehmlichkeiten wie Sauna und Hobbyraum suchen.

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Ausstattung und Details

* Wohnküche mit Essecke und Speisekammer
* Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Terrasse zum Garten
* Öl-Zentralheizung
* Dachgeschoß ausgebaut mit Einschubtreppe
* Schlafzimmer mit schönem Balkon
* Zwei Badezimmer im OG
* Gäste-WC im EG
* Geräumige Einbauschränke in beiden Schlafzimmern
* Waschraum mit Anschluss für Waschmaschinen und Wäschetrockner
* Hobbyraum mit Bar im Keller ohne Wasseranschluss
* Sauna im Keller
* Kleiner Werkstattraum
* Garage mit Zugang zum Garten
* Stellplatz vor der Garage
* Teilmöbliert
* Bezugsbereit ab sofort

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Neuaubing. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne Nachbarschaft und die Nähe zu Erholungsflächen wie dem Langwieder See und dem Aubinger Lohe Naturgebiet aus, die sich ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien eignen. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: S-Bahn-Station "Neuaubing" (S8) ist ca. 10 Gehminuten (ca. 800 m) entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt (ca. 20 Minuten bis zum Hauptbahnhof). Die Buslinien 157 und 162 sind fußläufig erreichbar und ermöglichen zusätzliche Verbindungen in die Umgebung. Der Autobahnanschluss A99 (Autobahnring München) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen und sorgt für eine gute Anbindung in Richtung Stuttgart, Nürnberg oder Salzburg. ENTFERNUNGEN: Flughafen München: ca. 45 km, ca. 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 13 km, ca. 25 Autominuten Hauptbahnhof München: ca. 12 km, ca. 20 Autominuten Supermärkte (REWE, Lidl, EDEKA, ALDI): ca. 500 m bis 1,5 km entfernt Ärzte, Apotheken, Bäckereien und Restaurants: ca. 300 m bis 1 km entfernt Dank der guten Infrastruktur und der grünen Wohnumgebung bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe und schneller Anbindung – perfekt für Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25036011 - 81243 München – Aubing**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7  München
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com