

Berg am Laim

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Berg am Laim – Komfort, Stil und exklusives Wohnen mit Dachgarten

???????? ??: 25236005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??: 699.000 EUR • ??: ca. 89,6 m<sup>2</sup> • ??: 3

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25236005	????? ???????	699.000 EUR
?????????????	ca. 89,6 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	1	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????????? ??? ?????????????	2		
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	2015	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????, 20000 EUR (????????)	?????????	??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	30.07.2025	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2015

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?? ?????????



???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?? ?????????



???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?? ?????????



???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?? ?????????





???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?? ????????



???????? ??: 25236005 - 81673 Berg am Laim

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

??? ?????? ???????????

In Berg am Laim erwartet Sie ein wahres Wohnerlebnis, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten! Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und außergewöhnlichem Komfort. Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die gelungene Mischung aus Eleganz und Behaglichkeit. Das großzügige Wohn-Esszimmer bildet das Herzstück des Zuhauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie oder geselligen Stunden mit Freunden ein. Die große Fensterfront sorgt für herrlich viel Tageslicht und schafft eine einladende Atmosphäre. Das Schlafzimmer begeistert mit einem luxuriösen Extra: einer separaten Ankleide, die nicht nur Ordnung garantiert, sondern auch stilvoll Platz für Ihre Garderobe bietet. Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang zum Masterbad, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und pure Entspannung genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein zweites, ebenfalls helles Badezimmer mit Fenster, das direkt an das Kinderzimmer angeschlossen ist – perfekt für Familien oder Gäste! Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet, ideal für Hobbyköche, die sich hier kreativ ausleben können. Der kleine, aber feine Wintergarten ist ein echtes Juwel: Hier können Sie das ganze Jahr über entspannen, lesen oder einfach den Blick ins Freie genießen. Der gemeinschaftlich nutzbare Dachgarten bietet eine grüne Oase in der Sie die sonnigen Tage genießen und abschalten können. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur Ihr Auto sicher unterbringt, sondern auch einen praktischen Alltagskomfort bietet. Die Wohnung ist langfristig vermietet, der derzeitige Mietzins liegt bei 2.088,00€ warm, davon ca. 400,00€ NK.

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

????????????????? ??? ??????????

- Modernes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachgarten und Tiefgarage
- Nur 18 Wohneinheiten
- seit ca. 10 Jahren vermietet
- KfW-Energieeffizienzhaus 70 (EnEV 2009)
- Personenaufzug im Haupttreppenhaus (für Rollstuhlfahrer geeignet)
- Autoaufzug zur Tiefgarage
- Dachgarten und Gemeinschaftsgrünflächen
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Bodentiefe Fenster in den Erkern
- Grundwasser-Wärmepumpenanlage
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zwei Bäder
- Moderne Einbauküche
- Abstellflächen für Kinderwägen und Fahrräder im Vorgarten, Innenhof und Kellergeschoss
- Kellerabteil und TG-Stellplatz (Duplex)

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

??? ??? ??? ????????????

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Berg am Laim, einem der aufstrebenden Viertel Münchens, das urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Hier genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt: Die U-Bahn-Station „Josephsburg“ (U2) sowie Tram- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die tägliche Mobilität einfach und komfortabel. Auch die Münchner Ostbahnhof ist schnell erreichbar, sodass die Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen ausgezeichnet ist. Die Umgebung bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleine Läden sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés, Restaurants und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Für Familien gibt es ein breites Angebot zur Kinderbetreuung, wie z.B. kirchliche und städtische Kindergärten und -krippen sowie private Eltern-Initiativen. Die Grundschule in der Berg-am-Laim-Straße ist nur ca. 500 m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Auch die beiden Realschulen und das Michaeli-Gymnasium befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung. Ob indisch, chinesisches oder italienisch – für Ihr kulinarisches Wohl ist in Ihrer neuen Nachbarschaft gesorgt. Auch traditionell bayerische Gaststätten mit gemütlichen Biergärten laden Sie zum Verweilen ein. Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz – der nahegelegene Ostpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch das Michaelibad lockt mit Hallenbad (Schwimmhalle + Saunalandschaft) und Freibad (große Wasserrutsche, Freigelände mit Beachvolleyball-Feldern, Liegewiese u.v.m.) Die Riemer Parkanlagen mit dem Badensee sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 14.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 25236005 - 81673 Berg am Laim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 ?????? - ?????????????????/Ottobrunn

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)