

# Am Nockherg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 41,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.296,00 EUR

Scout-ID: 130236650  
Objekt-Nr.: R 15



## Ihr Ansprechpartner:

ANNETT HEYDE IMMOBILIEN

Annett Heyde

E-Mail: [info@heyde-immobilien.de](mailto:info@heyde-immobilien.de)

Tel: +49 8102 7842992

Mobil: +49 171 4126963

Fax: +49 8102 7842991

Web: <http://www.heyde-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	7
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2021
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	55,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Bezugsfrei ab:	15.11.2021
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten:	130,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis:	100,00 EUR
Kaution:	3.498

## Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	41,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.296,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Mit diesem großzügigen, hellen 1-Zimmer-Appartement im 2. OG finden Sie Ihren Wohnraum vom exklusiven Wohnen in der Au. Kurze Wege zu allen Lebensbereichen zeichnet diese attraktive Lage aus.

Der Blick geht nach Südwesten in die noch zu erstellende Grünanlage. Der Wohn-/Koch-/Ess-/Schlafbereich verfügt über knapp 30 qm und das großzügige Bad über ca. 5,4 qm.

Über einem der Häuser befindet sich ein Dachgarten für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner des Ensembles "Nockherberg Mitte."

### Ausstattung:

Eine exclusive Ausstattung der Wohnung erwartet Sie:

- \* Fußbodenheizung
- \* Parkettboden in Eiche Natur in Wohnraum und Diele
- \* hochwertige Bodenfliesen im Bad
- \* Waschmaschinen-Anschluß im Bad
- \* ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Echt-Glas-Duschabtrennung
- \* eine hochwertige Einbauküche mit "Siemens"-Elektrogeräten - u.a. mit einer Spülmaschine, großer Kühl-Gefrierkombination
- \* Holz-Alu-Fenster (innen Holz)
- \* Video-Gegensprechanlage

Der Wohnung sind ein Kellerabteil und ein Einzel-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

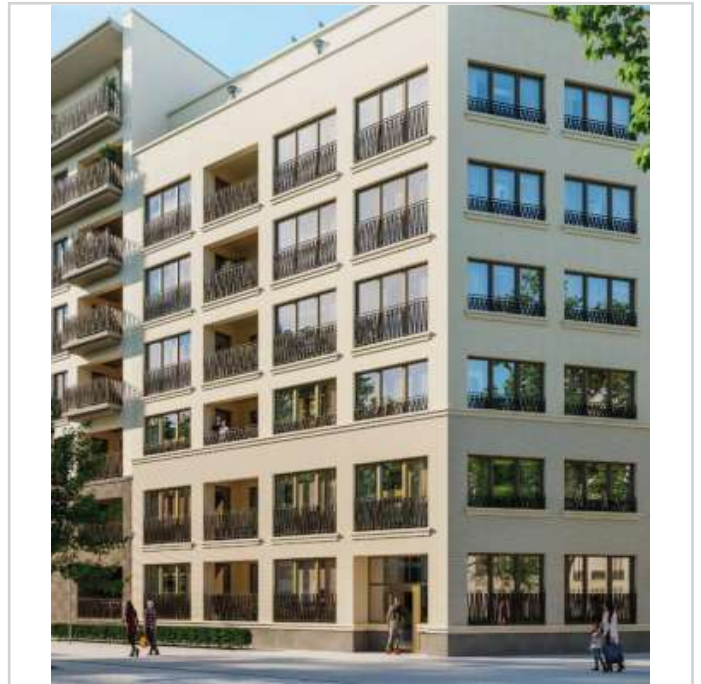
### Lage:

München-Au ist eine gelungene Mischung aus Grün und Urbanität. Es ist nur einen Steinwurf von der Innenstadt der Landeshauptstadt entfernt. Ein Zuhause "Am Nockherberg" ist der ideale Ausgangspunkt für inspirierende Erlebnisse in nächster Umgebung. Isarauen, Gasteig, Muffathalle, Deutsches Museum, Gärtnerplatztheater sind nur wenige Minuten entfernt. Cafés, Kneipen und Restaurants - alle liegen fast vor der Haustüre und sind zu Fuß oder mit dem Rad schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf sind ein Supermarkt und eine Drogerie nur wenige Gehminuten entfernt.

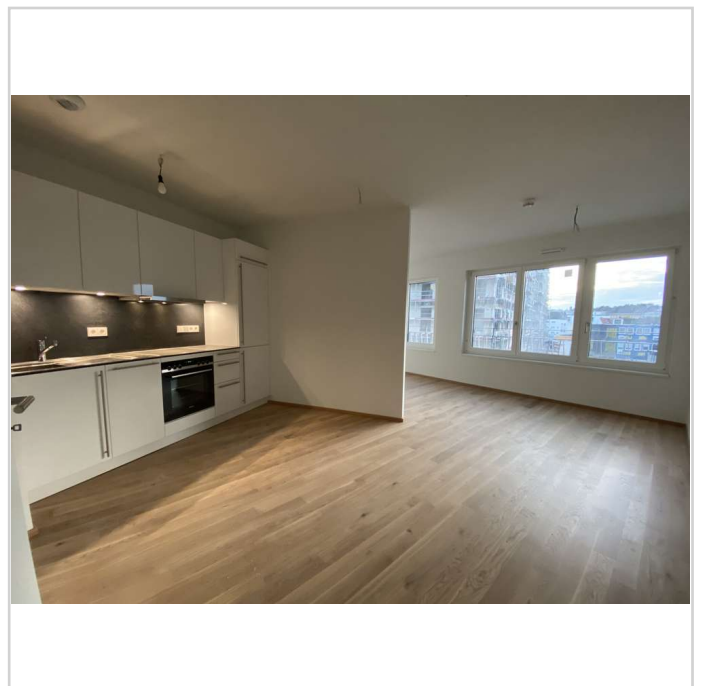
Direkt an der Regerstr. befinden sich mehrere Trambahn- und Bushaltestellen. Die U-Bahn-Haltestelle Kolumbusplatz und Silberhornstr. sowie die S-Bahn-Haltestelle Rosenheimer Platz sind in wenigen Minuten erreichbar.

### Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenzeitliche Vermietung oder Änderungen vorbehalten.



Ansicht aus Sicht des Illustr



Großzügiges Appartement

## Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 41,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.296,00 EUR



Kochen Essen



Kochen Essen Wohnen



Große Fensterfront nach SW



Weiter Blick

## Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 41,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.296,00 EUR



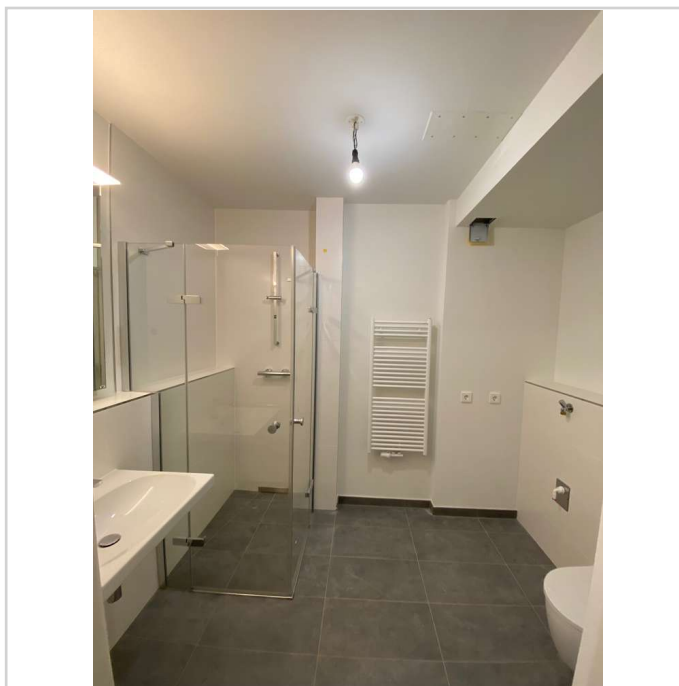
Moderne Einbauküche



Hochwertige Einbaugeräte



Diele



Großzügiges Bad

# Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer: 1,00  
Wohnfläche ca.: 41,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.296,00 EUR



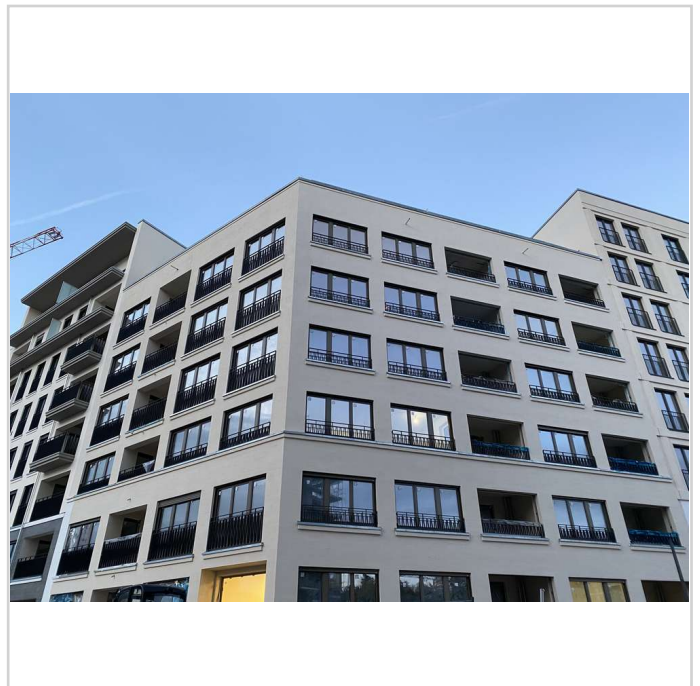
Ebenerdige Dusche



Umgebung Nockherberg



Lageplan Nockherberg Mitte




Hausansicht

## Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG




81541 München

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	41,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.296,00 EUR

 Regerplatz (Linie 15, 25)  
Ostfriedhof (Linie 15, 18, 15, N27)

 Regerplatz (Linie 15, 25)  
Ostfriedhof (Linie 68, 148, N45, X30)

 Kolombusplatz (Linie U1, U2, U7, U8)  
Silberhornstraße (Linie U2, U7, U8)

 Rosenheimer Platz (Stammstrecke)

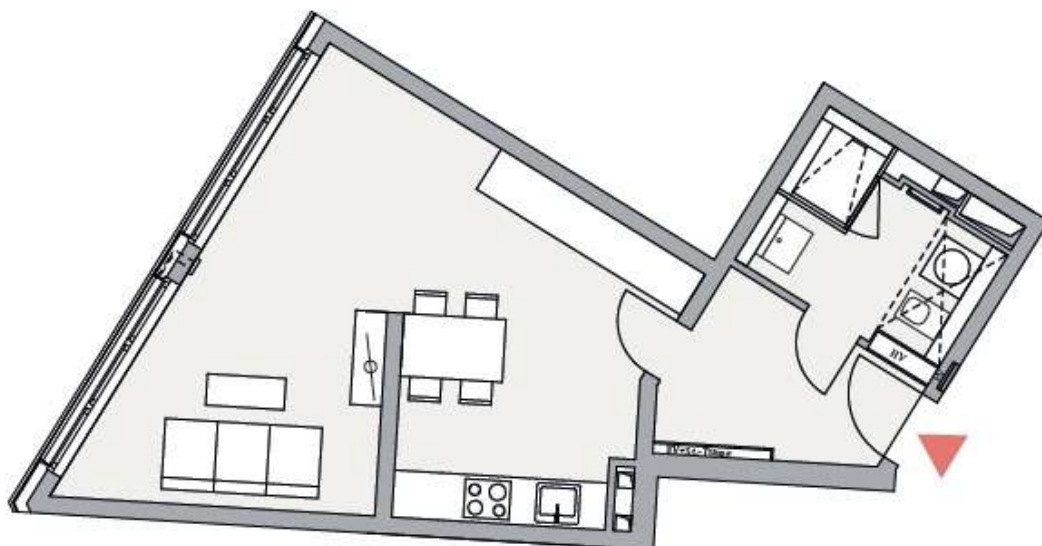
MVV Regerstr

## Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	41,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.296,00 EUR



Grundriss 1-Zi-App.

## Am Nockberg/Erstbezug: Exclusive, großzügige 1-Zi.-Whg. im 2.OG



81541 München

Zimmer:	1,00
Wohnfläche ca.:	41,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.066,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.296,00 EUR

