

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR

Scout-ID: 136845911
Objekt-Nr.: NOC-S 29



Ihr Ansprechpartner:

ANNETT HEYDE IMMOBILIEN

Annett Heyde

E-Mail: 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:	4
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug
Baujahr:	2022
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	61,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2019
Bezugsfrei ab:	01.12.2022
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 200,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR

Kautions: 5250 €

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	62,51 m ²
Kaltmiete:	1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.950,00 EUR

Objektbeschreibung:

Mit dieser exklusiv ausgestatteten und lichtdurchfluteten 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG mit tollem Blick nach Westen Richtung Münchner Innenstadt finden Sie Ihren Wohnraum vom exklusiven Wohnen in Au-Haidhausen.

Der großzügige Wohn- und Kochbereich ist offen gestaltet und bietet sehr gute Einrichtungsmöglichkeiten. Die optisch voneinander getrennten Bereiche gehen fließend ineinander über. Die Küche ist mit einer modernen, weißen Einbauküche ausgestattet und läßt den Wohnbereich großzügig und hell erscheinen.

Bodentiefe Fenster lassen den Blick in die Ferne schweifen und machen die Räume auch bei weniger sonnigem Wetter sehr hell. Auf der großzügigen, nach Westen ausgerichteten Loggia können Sie nach Feierabend den Blick über München zum Beispiel bei einem Glas Wein genießen. Die Loggia ist von Wohn- und Kochbereich begehbar. Im nach Osten ausgerichteten Schlafzimmer können Sie sich - wenn Sie das möchten - morgens von der Sonne wecken lassen und den ersten Kaffee oder Tee auf einem kleinem, vom Schlafzimmer aus begehbar Balkon genießen.

Eine komfortable Fußbodenheizung garantiert eine gleichmäßige, angenehme Wärmeverteilung. Sie verfügt über eine Einzelraumsteuerung, sodass Sie sich in den einzelnen Wohnbereichen unterschiedliche Wohlfühltemperaturen einstellen können.

Das große Bad verfügt über eine sehr großzügige, bodengleiche Dusche. Ein Handtuchheizkörper erwärmt Ihr Handtuch, bevor Sie aus der Dusche steigen.

Ausstattung:

- Eine exklusive Ausstattung der Wohnung erwartet Sie:
- * Fußbodenheizung
 - * Parkettboden in Eiche Natur, geölt in den Wohnräumen
 - * hochwertige Kassetten-Innentüren
 - * moderne großformatige Bodenfliesen in Diele und Bad
 - * ein großzügiges Bad mit einer sehr großen, bodengleichen Dusche, Waschbecken, WC, zusätzlicher Handtuch-Heizkörper und Waschmaschinenanschluss
 - * eine hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten von Siemens - u.a. mit einer Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination.
 - * Holz-Alu-Fenster (innen Holz)
 - * elektrische Rollläden
 - * Video-Gegensprechanlage
 - * komfortable TG-Einzelstellplätze

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

Die Wohnanlage verfügt über Gemeinschafts-Dachterrassen, von denen man einen phantastischen Blick über München hat. Diese kann jeder Bewohner nutzen.

Lage:

Kurze Wege zu allen Lebensbereichen zeichnet diese attraktive Lage aus.

München-Au/Haidhausen 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 Trambahn- und Bushaltestellen. Die U-Bahn-Haltestelle Kolumbusplatz und Silberhornstr. sowie die S-Bahn-Haltestelle Rosenheimer Platz sind in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges:

HINWEISE:

Die Wohnung ist noch nicht bezugsfertig ausgestattet, daher sind einzelne Geräte noch nicht eingebaut.

Bei Anfragen bitten wir um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Die Angaben des Energieausweises sind einem VORLÄUFIGEN Energieausweis entnommen und können sich (wie voraussichtlich das Baujahr) noch ändern.

Alle Illustrationen - Quelle: Bayerische Hausbau.

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.

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR

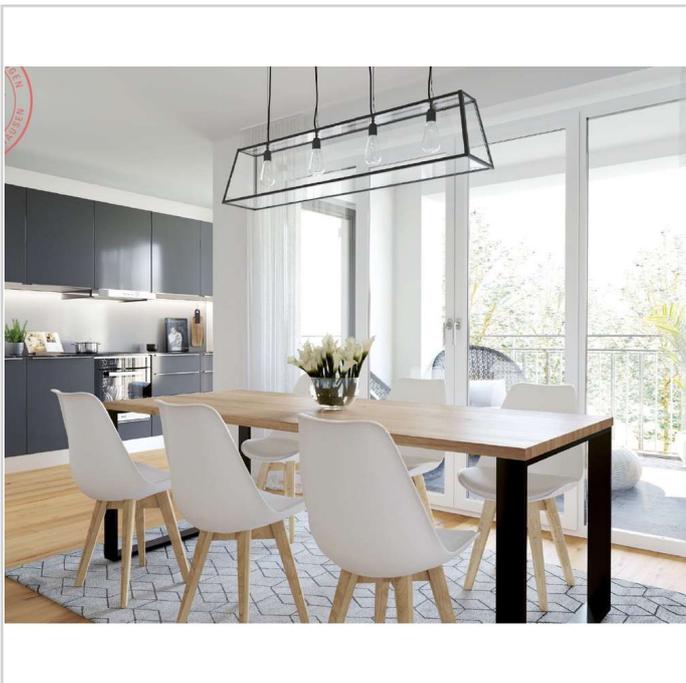
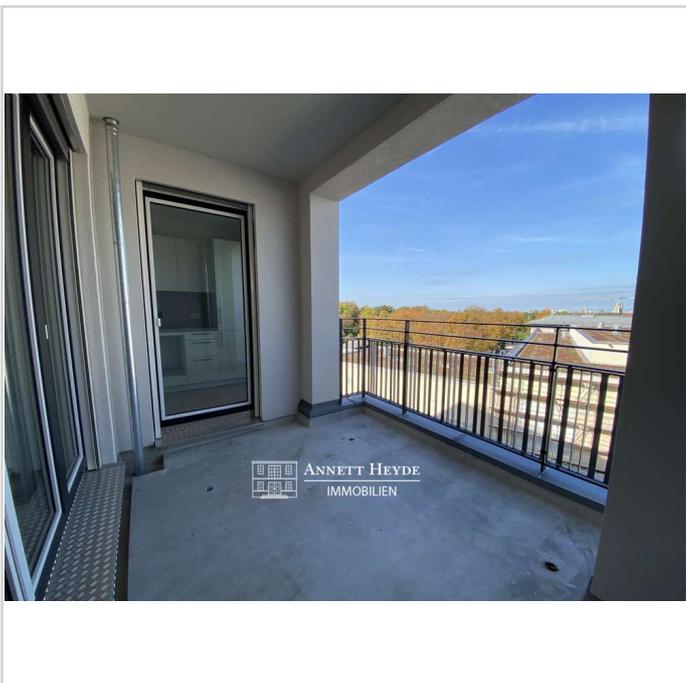


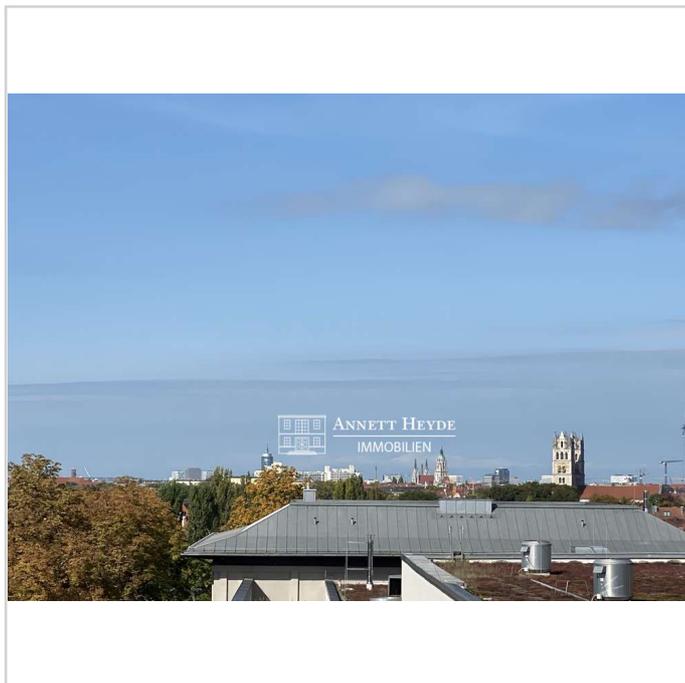
Illustration Wohnen Essen Koch



Wohnen Essen Kochen



Westloggia mit tollem Blick



Ausblick

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Ausblick



Wohnzimmer



Hochwertige Einbauküche



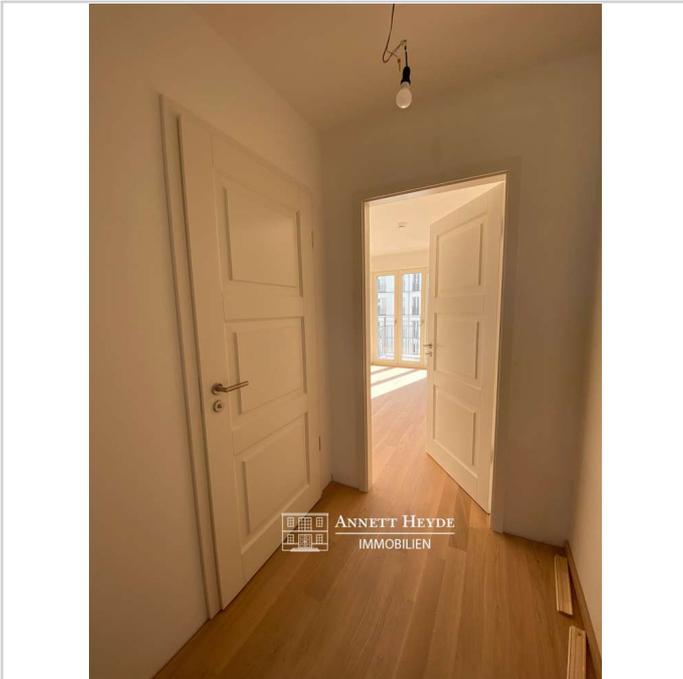
Blick von Küche

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg

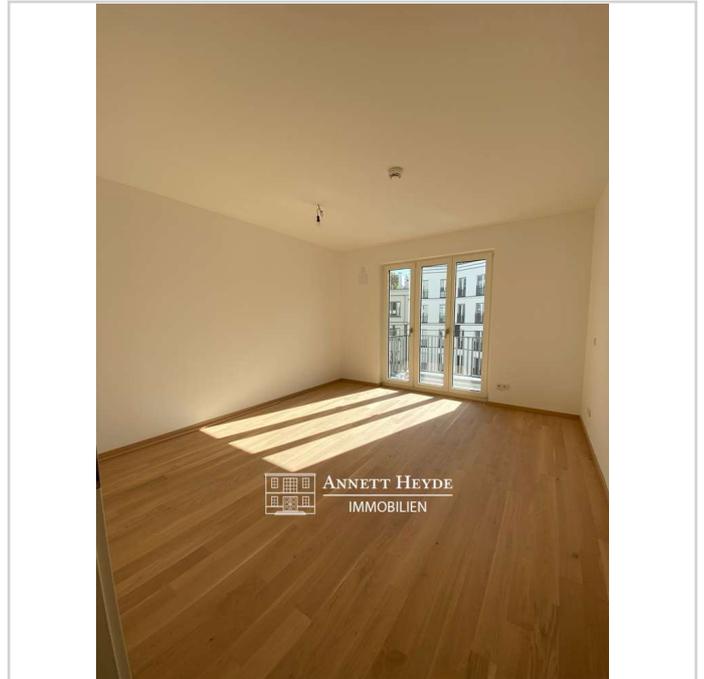


81541 München

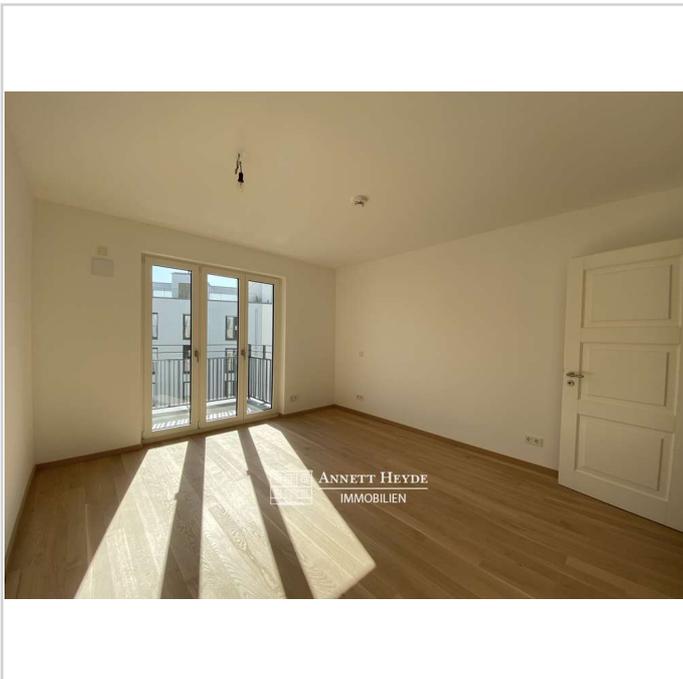
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



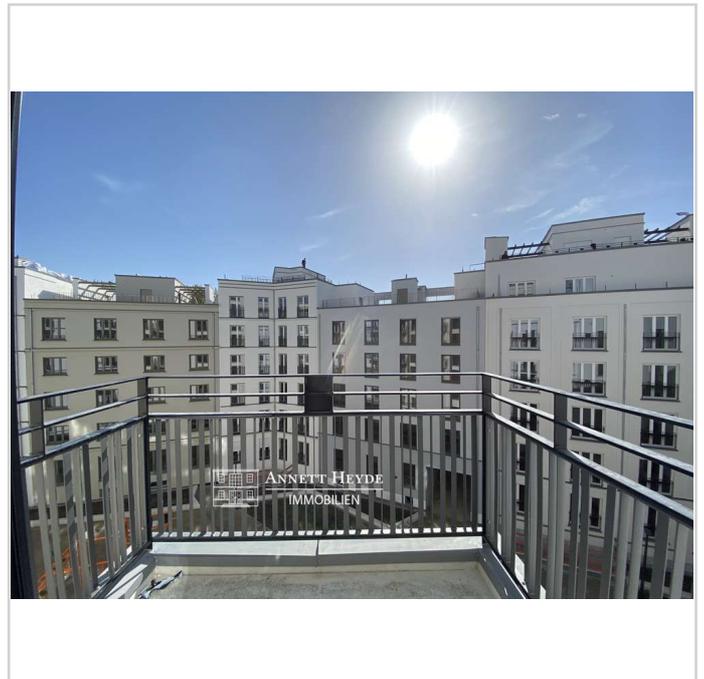
Hochwertige Ausstattung



Schlafzimmer



Helles Schlafzimmer



Sonniger Ostbalkon

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



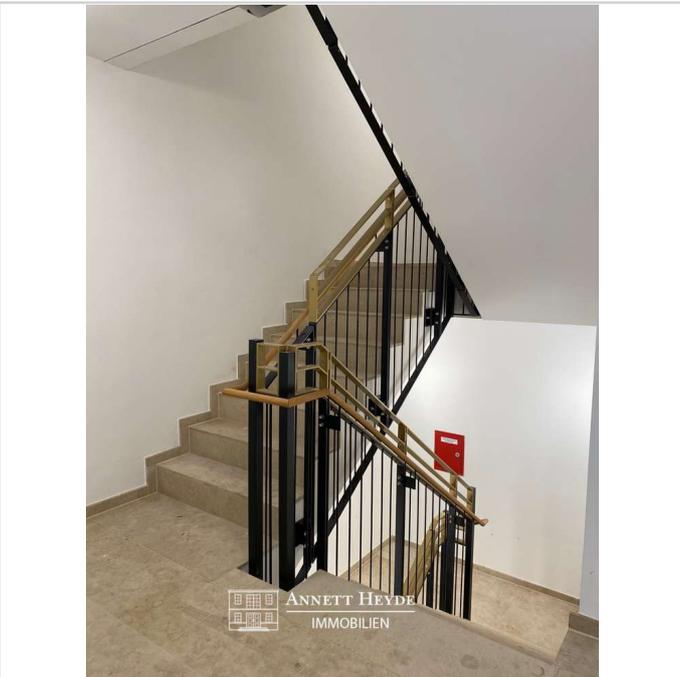
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Großzügiges Bad



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Eleganter Hauseingangsbereich



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Großzügiges Treppenhaus



Blick von Gemein.-Dachterrasse

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Gemeinschaftsdachterrasse_2



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

Illustration Ansicht West



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

Illustration Ansicht von Osten



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

Ansicht NOC Süd_2

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg

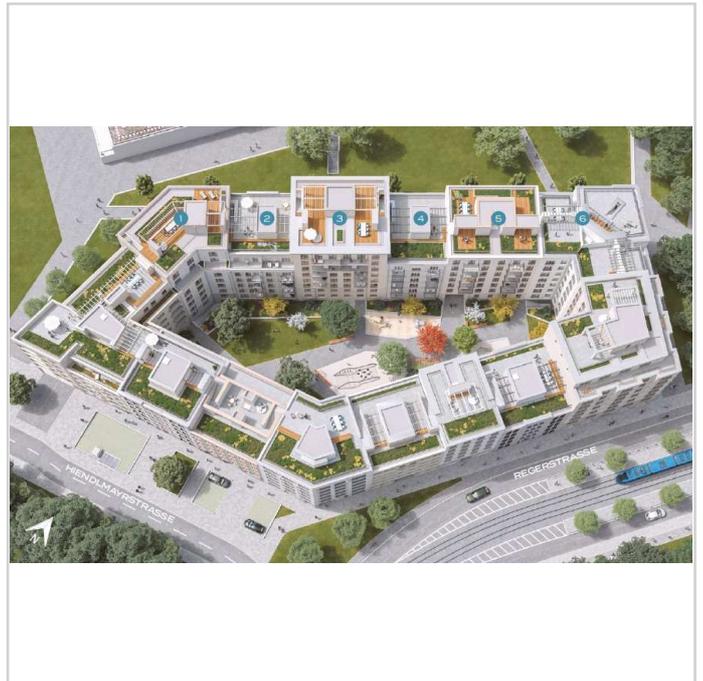


81541 München

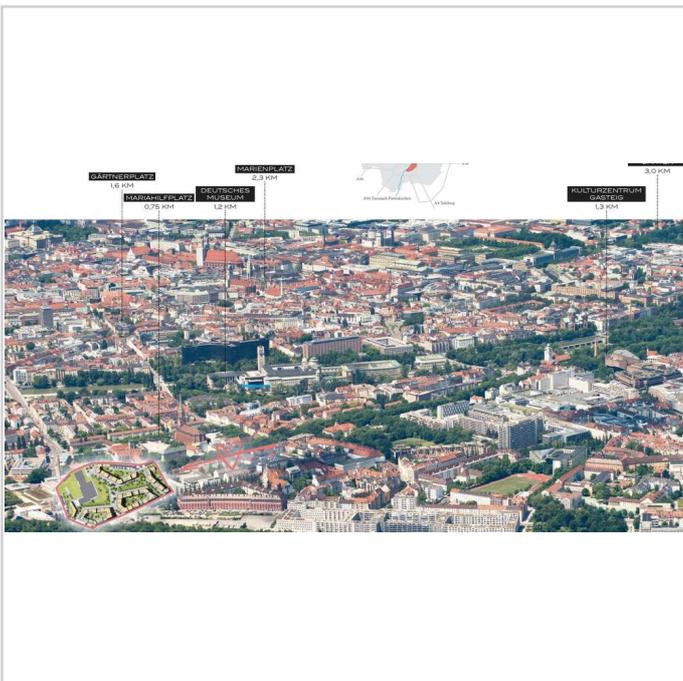
Zimmer: 2,00
 Wohnfläche ca.: 62,51 m²
 Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 1.950,00 EUR



Lageplan NOC Süd



Übersichtsplan NOC Süd



Umgebung Nockherberg

 Regerplatz (Linie 15, 25) Ostfriedhof (Linie 15, 18, 15, N27)	 Kolombusplatz (Linie U1, U2, U7, U8) Silberhornstraße (Linie U2, U7, U8)
 Regerplatz (Linie 15, 25) Ostfriedhof (Linie 68, 148, N45, X30)	 Rosenheimer Platz (Stammstrecke)

MVV Regerstr

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



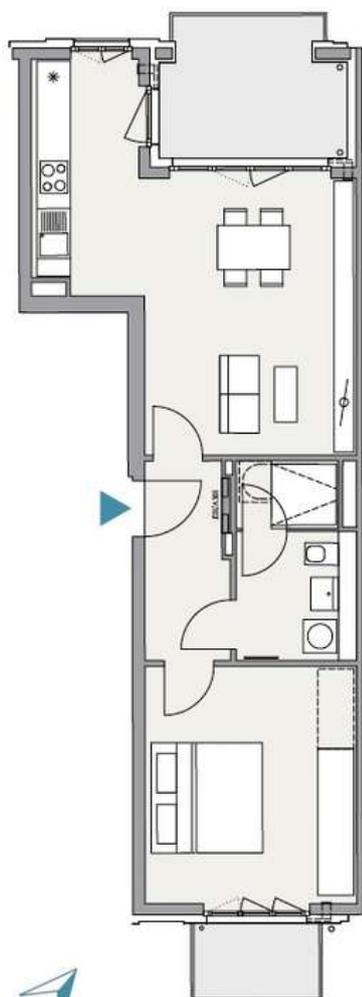
81541 München

Zimmer: 2,00
 Wohnfläche ca.: 62,51 m²
 Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 1.950,00 EUR

2-ZIMMER-WOHNUNG

HAUS 2 | WOHNUNG 23

1. OBERGESCHOSS



1 m

Maßstab 1:100

HKV/ELT = Heizkreisverteiler/Elektroverteiler

☉ = Waschmaschinenanschluss

⌘ = abgehängte Decke

⌋ = Abstellfläche

2-Zimmer-Wohnung	
Haus 2, Wohnung 23, 1. OG	
Haus 2, Wohnung 25, 2. OG	
Haus 2, Wohnung 27, 3. OG	
Haus 2, Wohnung 29, 4. OG	
Wohnen/Kochen/Essen	27,84 m ²
Schlafen	15,46 m ²
Bad	7,24 m ²
Diele	5,28 m ²
Abstellfläche	1,05 m ²
Loggia (8,43 m ²)	4,11 m ²
Balkon (3,05 m ²)	1,53 m ²
Wohnfläche gesamt	62,51 m²

Grundriss

Erstbezug 4. OG: Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick Am Nockherberg



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 62,51 m²
Kaltmiete: 1.650,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.950,00 EUR

