

# Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Scout-ID: 139189395  
Objekt-Nr.: 71



#### 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:	4
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1956
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	104,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1956
Bezugsfrei ab:	03/2023

Nebenkosten:	250,00 EUR
Heizkosten:	100,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Kautions:	4.680

# Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

## Objektbeschreibung:

In beliebter und gesuchter Toplage Isarvorstadt-Glockenbachviertel, nur einen Katzensprung von ca. 3 Gehminuten von der Isar und der Reichenbachbrücke entfernt, können Sie Ihren Wohntraum mit dieser großzügigen 2-Zimmer-Wohnung in der Baaderstraße verwirklichen.

Die ansprechende Immobilie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses.

Diese Immobilie bietet auf über 70 qm Wohnfläche großzügigen Wohnkomfort. Hobbyköche und -köchinnen finden in der großzügigen, offenen Wohnküche genügend Platz, um liebe Gäste zu bewirten. Eine Rarität und nicht nur bei Profi-Köchen beliebt, ist der sich in der Küche befindliche Gas-Anschluss für ein Kochen mit Gas, welches sofortige Temperaturregelungen zulässt.

Das Wohnzimmer sowie der Balkon sind zum ruhigen Innenhof nach Südosten ausgerichtet. Hier können Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen oder bei einem Glas Wein gemütlich ausklingen lassen, sofern Sie sich an diesem Tag nicht entscheiden, eines der nur wenige Minuten entfernten zahlreichen Cafés oder Lokale besuchen zu wollen.

Der Grundriss bietet Gelegenheiten einen Arbeitsplatz unterzubringen und somit im "Homeoffice" arbeiten zu können.

Das Bad ist mit einer großzügigen, begehbaren Dusche mit Rain-Shower-Duschkopf ausgestattet.

Ein selten verfügbares kleines Highlight ist ein Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum, in dem Waschmaschine, ggf. Trockner, Haushaltsgeräte und Regale untergebracht werden können.

Die Wohnung ist für maximal 2 Personen geeignet.

## Ausstattung:

Auszüge aus der Ausstattung:

- Gasetagenheizung mit Gastherme (Fabrikat Vaillant, W-Lan-gesteuert) und Warmwasserspeicher in der Wohnung
- Buchen-Vollholzparkett, Fa. Junkers, schwimmend verlegt in allen Wohnräumen inkl. Wohnküche
- weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- erneuerter Balkon in verzinkter Ausführung
- Bad mit gemauertem Waschtisch und Armatur von Philippe Starck
- Großzügige, begehbare Dusche von ca. 180 x 80 cm mit Rain-Shower-Duschkopf
- zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- Glaseinsätze im Bad zur Belichtung zum Schlafzimmer hin
- weiße Innentüren (teilweise mit Glaseinsatz)
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss und Waschbecken-Anschluß
- Türsprechanlage
- Licht und Steckdosen für z.B. E-Bikes im Kellerabteil
- Innenhof mit Fahrradabstellplätzen sowie über eine Außentreppe erreichbarer zusätzlicher Fahrrad-Keller

Zur Wohnung gehören ein Keller- und ein Bodenabteil (im Dachgeschoss).

## Lage:

Der Stadtteil Isarvorstadt-Glockenbachviertel inmitten Münchens und direkt an der Isar gehört unbestritten zu den beliebtesten Stadtvierteln Münchens. Nicht ohne Grund, befindet er sich doch zwischen der Altstadt und der Isar und bietet mit seiner Stadtteilkultur und vielen kleinen Geschäften, Lokalen und Cafés qualitativ hochwertiges Wohnen.

Die Isarauen, welche nur ca. 3 Gehmin. entfernt sind, laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein und bieten Raum für sportliche Aktivitäten. Kleine Cafés, Bäcker, Geschäfte etc. finden Sie ebenso in direkter Nähe. Der Gärtnerplatz ist in ca. 7 Gehmin. erreichbar. Der Viktualienmarkt ist zu Fuß in nur ca. 12 Gehmin. zu erreichen.

Von der Haustür ist die U-Bahnstation "Fraunhofer Str." (U1, U2, U7, U8) und die Trambahnhaltestelle in der Fraunhofers. nur 1 Gehminute entfernt. Diese liegt somit fast vor der Haustür.

Innerstädtisches Lebensgefühl sowie ein hoher Freiheit- und Erholungswert sind bei der Lage dieser Immobilie perfekt miteinander vereint.

## Sonstiges:

Die Illustrationen sind ausschließlich Vorschläge und haben ebenso wie Grundriss-Darstellungen keine Verbindlichkeit! Sämtliche Illustrationen, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum von ANNETT HEYDE IMMOBILIEN und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Trotz aller Sorgfalt können wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit aller Angaben übernehmen, da diese auf Angaben des Verkäufers oder Dritter beruhen! Zwischenvermietung vorbehalten.

## Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



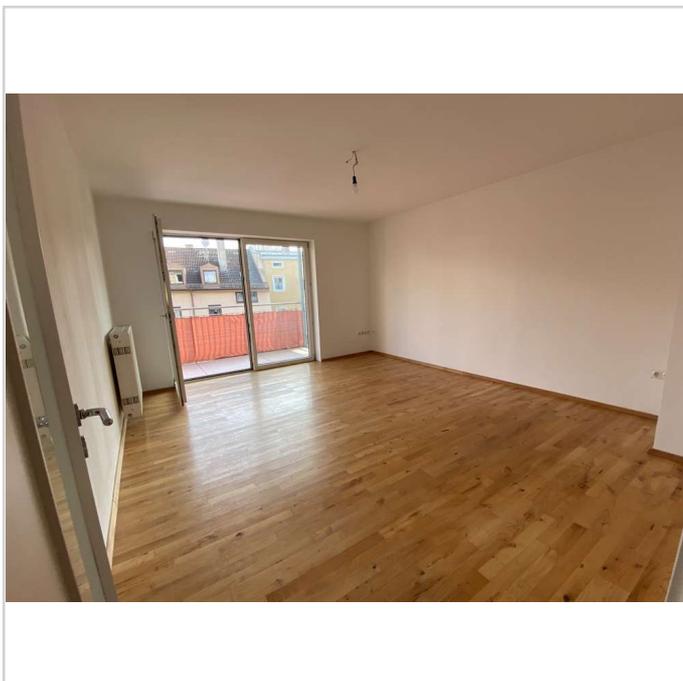
Isar



Isar 3 Gehmin entfernt



Hausansicht/Lage



Wohnzimmer

# Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

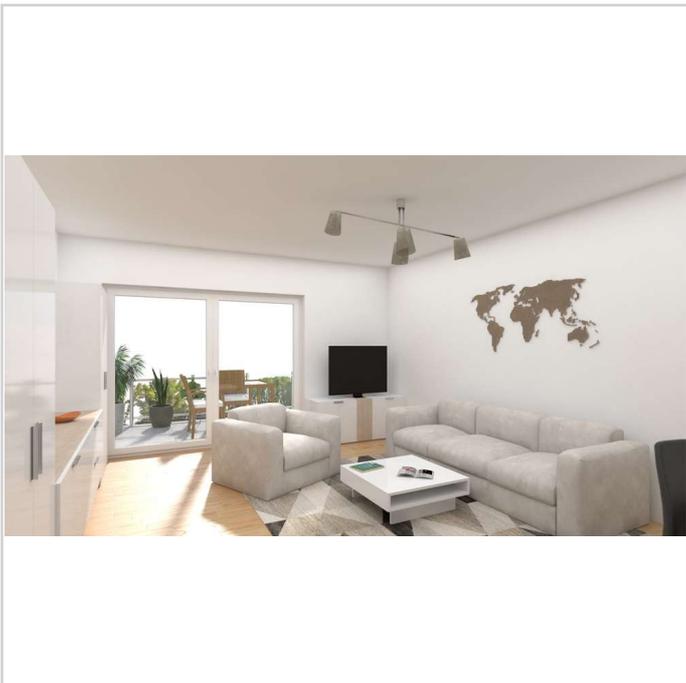
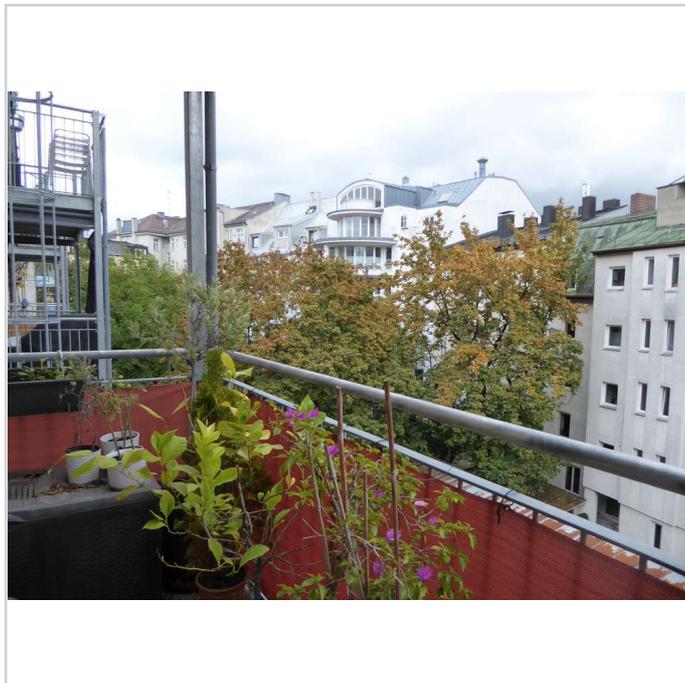
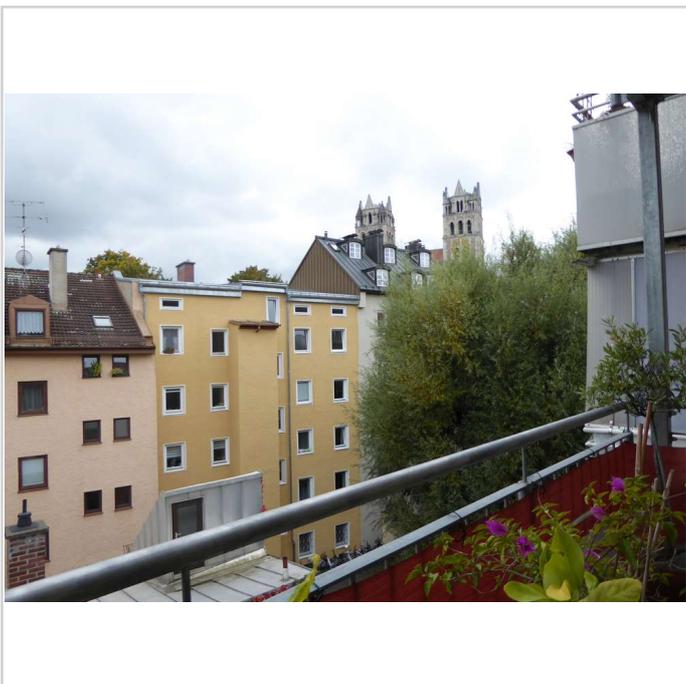


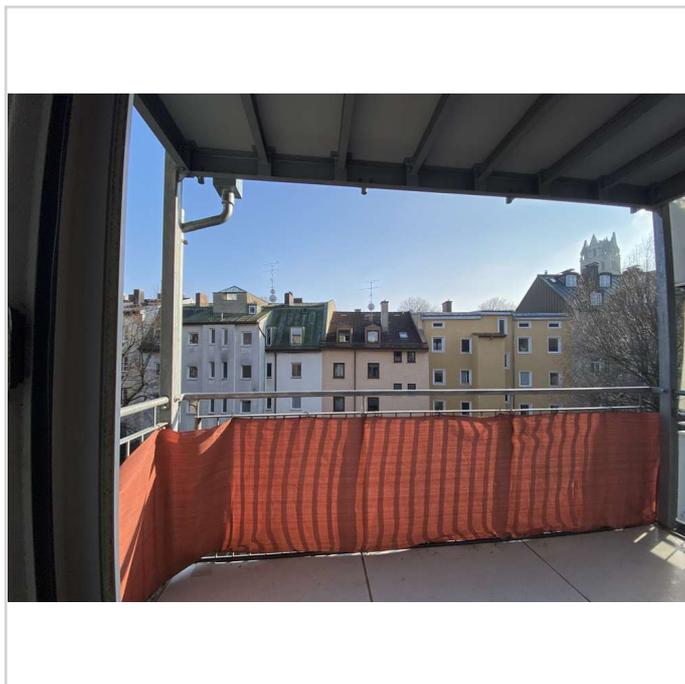
Illustration Wohnen



Blick vom Balkon nach Osten



Blick vom Balkon nach Süden



Großer Balkon

## Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Große, offene Wohnküche



Wohnküche



Essbereich



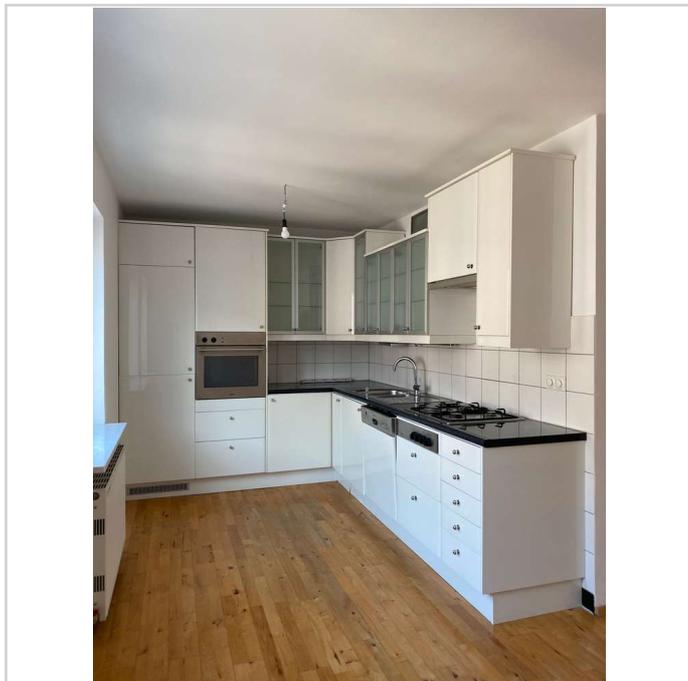
Illustration Essen

## Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.

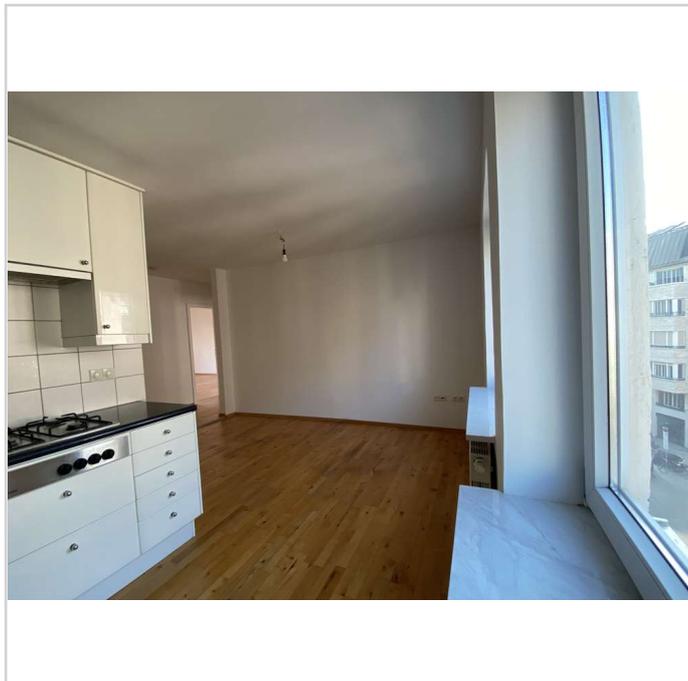


**Baaderstr. 00**  
80469 München

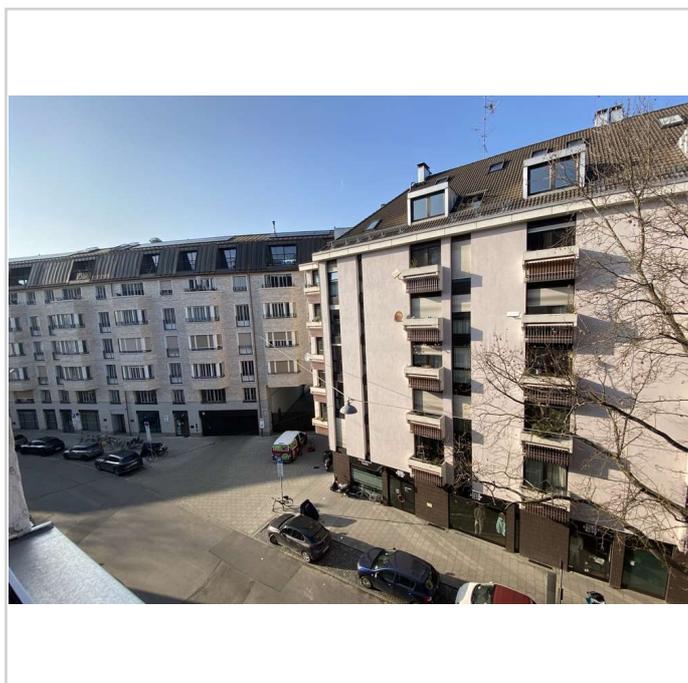
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



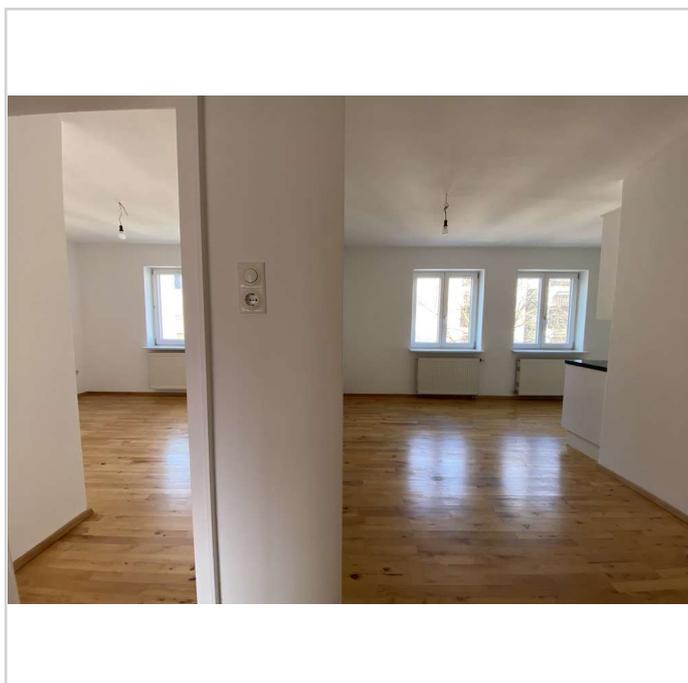
Einbauküche



Essbereich



Blick aus Wohnküche



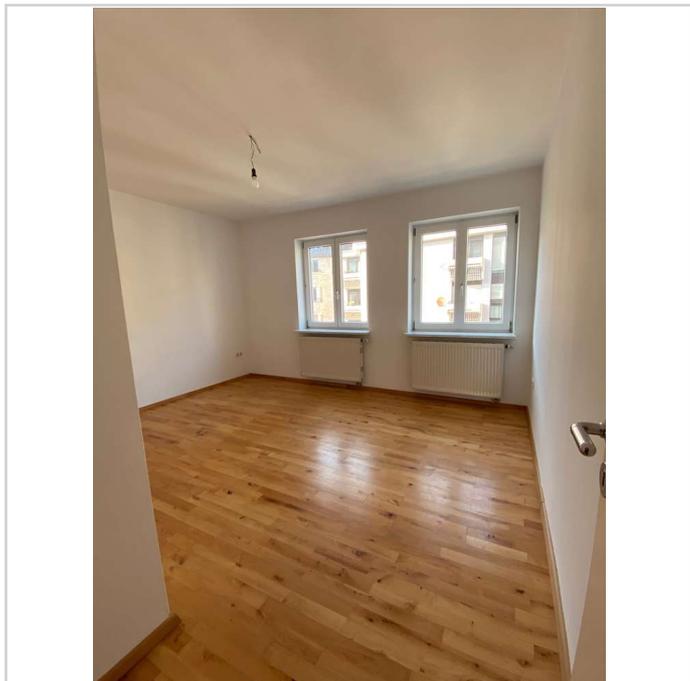
Blick auf SZ und Essen

# Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.

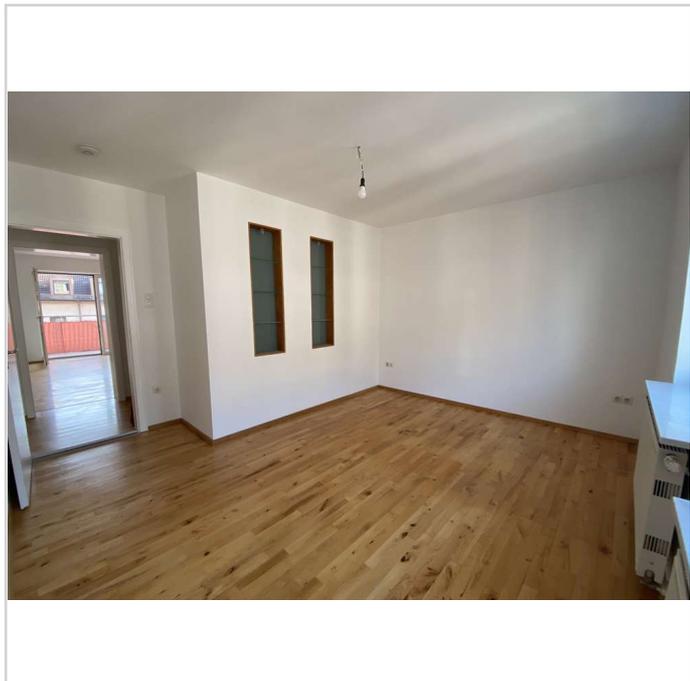


**Baaderstr. 00**  
80469 München

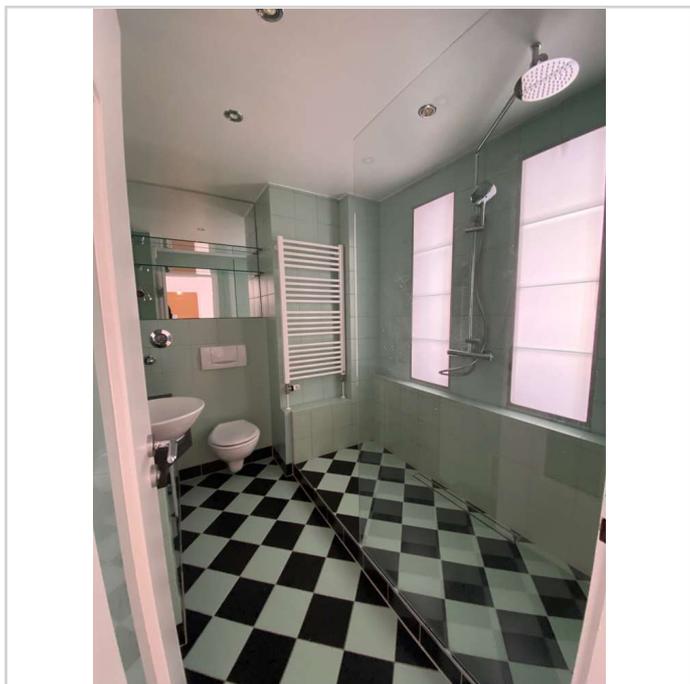
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



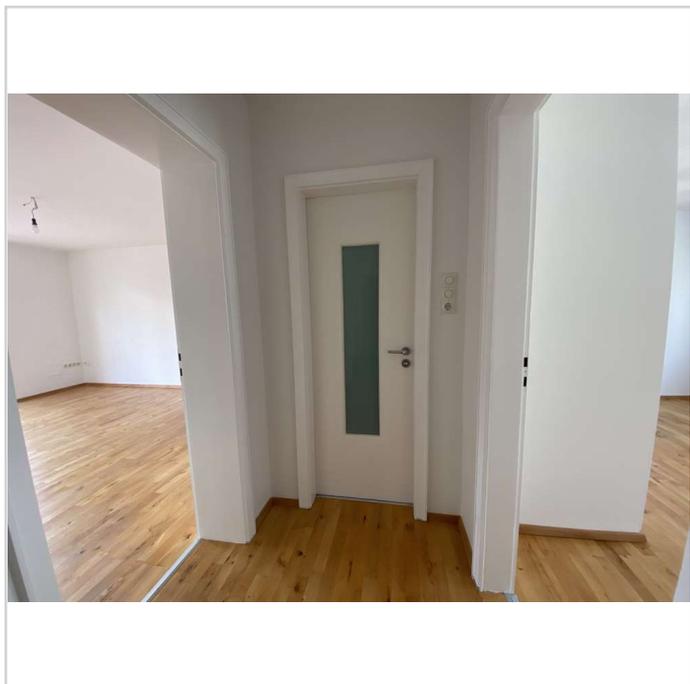
Schlafzimmer



SZ Blick Richtung Wohnen



Bad mit großer Dusche



Blick auf Wohnen, Bad, SZ

# Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



Treppenhaus



Wohnungseingang



Die Isar gleich um eine Ecke



Seit 25 Jahren.  
Ihr zuverlässiges Immobilienbüro in und um München und Höhenkirchen



Sie möchten eine Immobilie  
**VERKAUFEN – KAUFEN – VERMIETEN?**

- Sie erhalten eine kompetente und ehrliche Beratung über den Wert Ihrer Immobilie
- Sie können sich auf eine professionelle und zuverlässige Abwicklung verlassen
- Sie sind optimal abgesichert durch unsere Bonitätsprüfung potentieller Käufer/Mieter

Wir beraten und begleiten auch Sie gern vom ersten Kontakt bis zum Vertragsabschluss und darüber hinaus!

[www.heyde-immobilien.de](http://www.heyde-immobilien.de)



Werbung in eigener Sache

# Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)



## LEGENDE

- 01 Diele
- 02 Abstellraum
- 03 Flur
- 04 Küche
- 05 Schlafen - ca. 14,72 m<sup>2</sup>
- 06 Bad - ca. 4,29 m<sup>2</sup>
- 07 Wohnzimmer - ca. 19,25 m<sup>2</sup>
- 08 Balkon - ca. 0,95 m<sup>2</sup>

"unverbindliche Darstellung, Maße sind ca.-Angaben."

2D-Grundriss 2-Zi.-Whg\_Baaders

## Toplage Glockenbachviertel/3 Gehmin. zur Isar: Großzügige 2-Zi.-Whg.



**Baaderstr. 00**  
80469 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 71,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.560,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

