

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR

Scout-ID: 142208747
Objekt-Nr.: NOC-S 31



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:	5
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:	63,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2022
Bezugsfrei ab:	15.05.2023
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 220,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
enthalten:

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 120,00 EUR

Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 5.370 €

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	57,61 m ²
Kaltmiete:	1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.010,00 EUR

Objektbeschreibung:

Hier finden Sie Ihren Wohntraum vom Wohnen in der Au: Diese exklusiv ausgestattete und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss bietet Ihnen über den Nockherberg einen aussergewöhnlichen, tollen Blick nach Westen Richtung Münchner Innenstadt.

Der großzügige Wohn- und Kochbereich ist offen gestaltet und bietet optimale Einrichtungsmöglichkeiten. Die optisch voneinander getrennten Bereiche gehen fließend ineinander über. Die Küche ist großzügig mit einer exklusiven 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 (über 8 qm), 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.

Ein weiteres Highlight ist eine nach Osten ausgerichtete, vom Schlafzimmer begehbare Dachterrasse mit über 9 qm. Hier können Sie sich - wenn Sie das möchten - morgens von der Sonne wecken lassen und den ersten Kaffee oder Tee 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 Bad verfügt über eine luxuriöse Dusche mit großer Glastrennwand und Rainshower-Duschkopf. Ein Handtuchheizkörper erwärmt Ihr Handtuch, bevor Sie aus der Dusche steigen.

Ausstattung:

Eine exklusive Ausstattung der Wohnung erwartet Sie:

- * Fußbodenheizung
- * Parkettboden in Eiche Natur, versiegelt in den Wohnräumen
- * ein Bad mit einer außergewöhnlich großen, bodengleichen Dusche mit Rainshower-Duschkopf und Stabbrause
- * im Bad außerdem Waschbecken, WC, zusätzlicher Handtuch-Heizkörper und großformatiger, dimmbarer Spiegel mit Wechsellicht (Warmlicht/Kaltlicht)
- * moderne großformatige Bodenfliesen im Bad
- * eine exklusive Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten von Siemens - u.a. Spülmaschine, Backofen, Induktionskochfeld, Mikrowelle und Kühl-Gefrierkombination
- * Möglichkeit für den Anschluss einer einbaufähigen Waschmaschine in der Einbauküche
- * Holz-Alu-Fenster (innen Holz)
- * elektrische Rollläden
- * Video-Gegensprechanlage
- * komfortabler TG-Einzelstellplatz

Der Wohnung sind ein Kellerabteil mit eigenem Licht und

Steckdose sowie ein Einzel-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet.

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

Im Untergeschoss bieten zwei Fahrradabstellräume genügend Platz für Fahrräder. Die Räume sind über eine Kelleraußentreppe bequem erreichbar.

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:

Bei Anfragen bitten wir um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten.

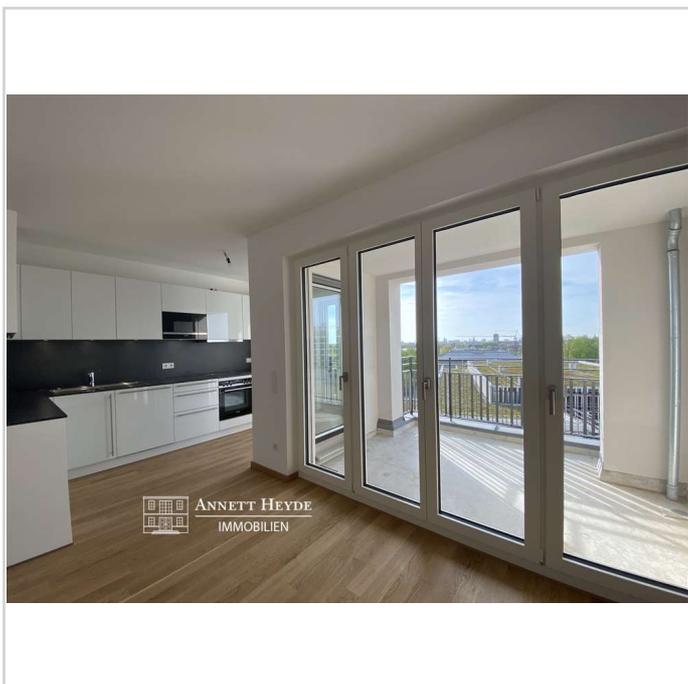
Alle Illustrationen - Quelle: Bayerische Hausbau. Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenzeitliche Vermietung oder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

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Kochen Essen mit Weitblick



Wohnen Essen Kochen

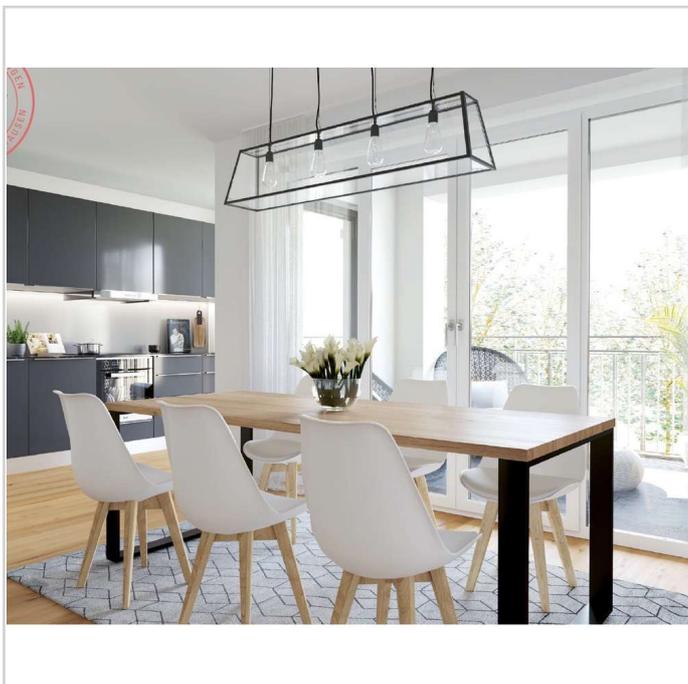
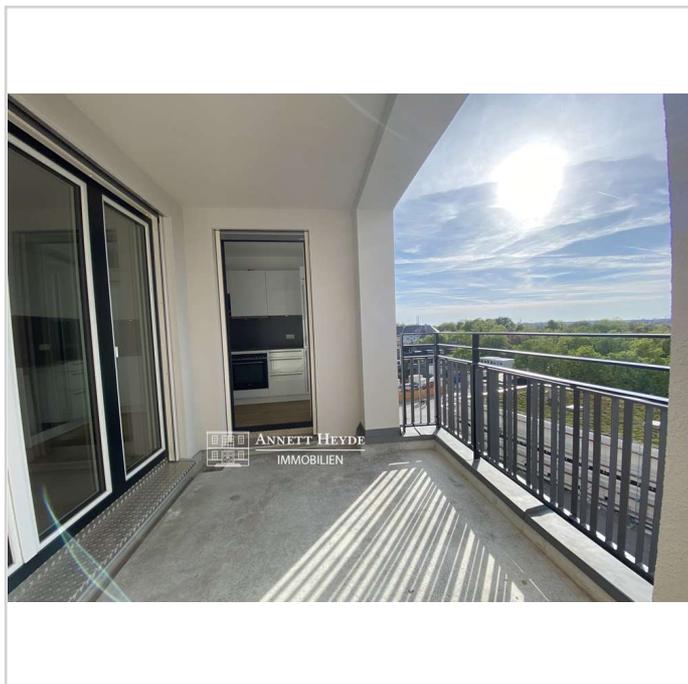


Illustration Essen Kochen



roße Loggia m.Weitblick

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Fantastischer Ausblick



Blick über Nockherberg



Nahblick zur Innenstadt



Ausblick im Herbst 2022

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

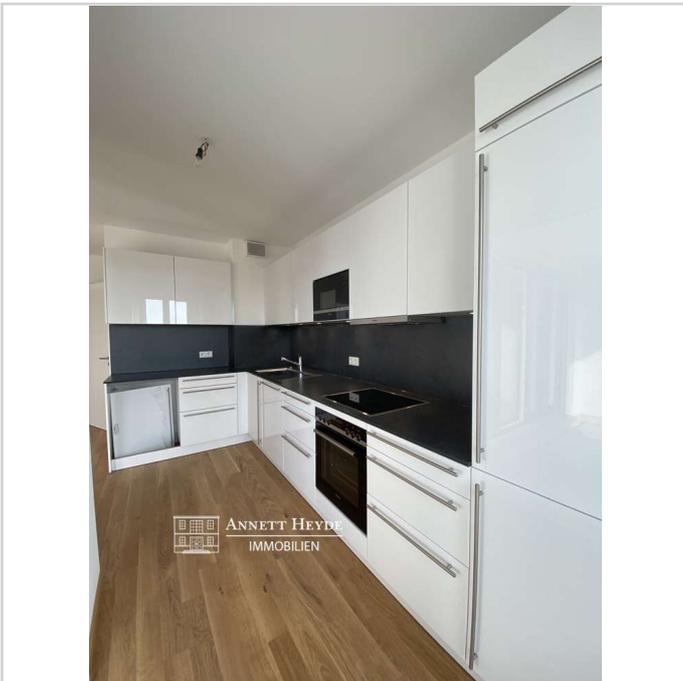
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Exklusive Einbauküche



Kochbereich mit Zugang Loggia



Einbauküche



Marken-Elektrogeräte

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Helles Schlafzimmer



Helles Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer



Sonnige Südost-Dachterrasse

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



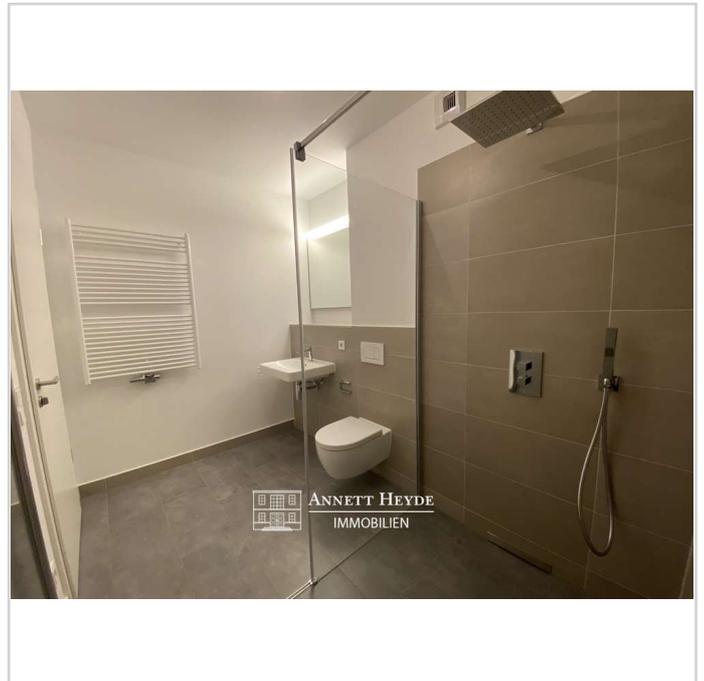
Dachterrasse/Zugang vom SZ



Schlafzimmer - Blick zu Wohnen



Bad mit großer Dusche



Bad mit Handtuch-Heizkörper

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



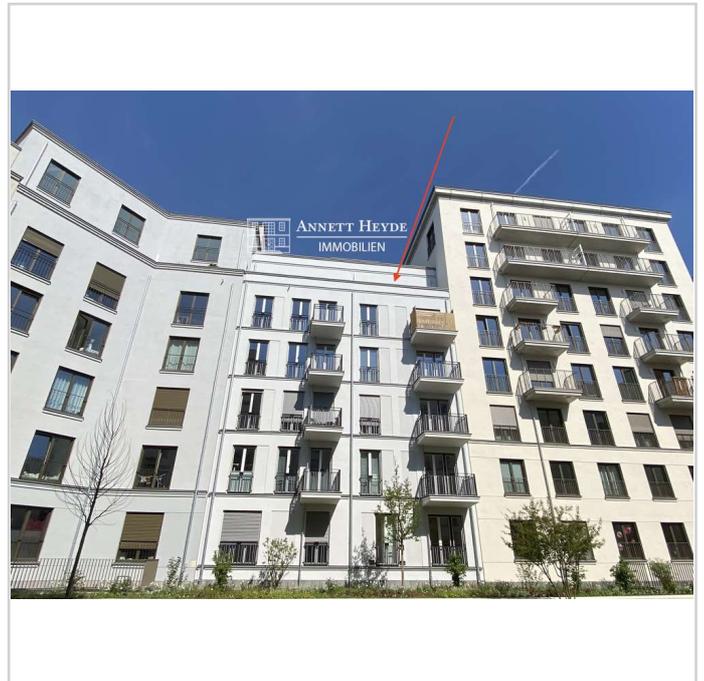
Dusche mit Rainshower



Formschöne Armaturen



Innenhof



Ansicht Innenhof/Dachterrasse

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



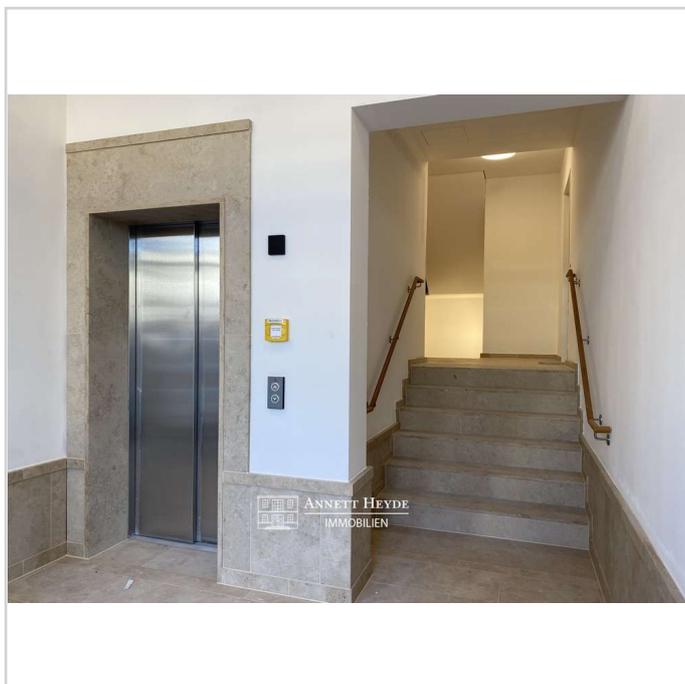
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR

2-Zimmer-Wohnung

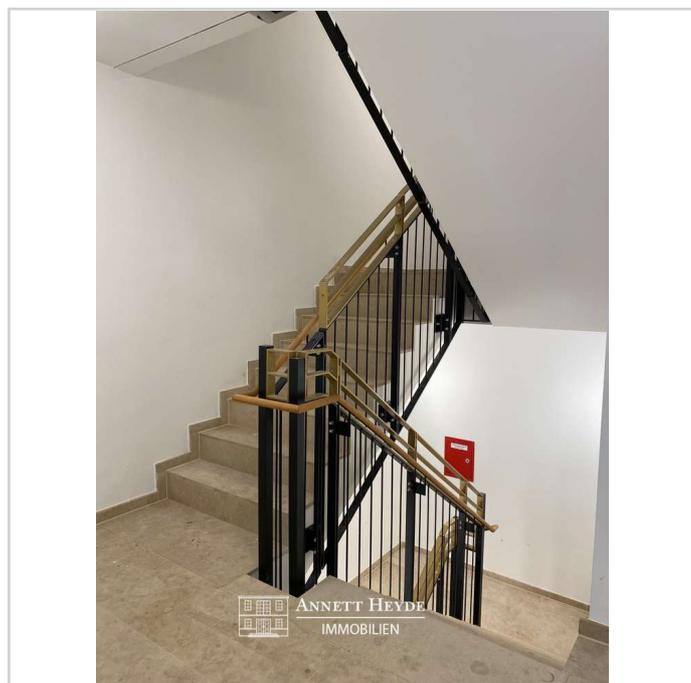
Haus 2, Wohnung 31, 5. OG

Wohnen/Kochen/Essen	23,08 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Bad	5,64 m ²
Diele	4,28 m ²
Abstellfläche	1,05 m ²
Loggia (8,43 m ²)	4,11 m ²
Terrasse (9,43 m ²)	4,36 m ²
Wohnfläche gesamt	57,61 m²

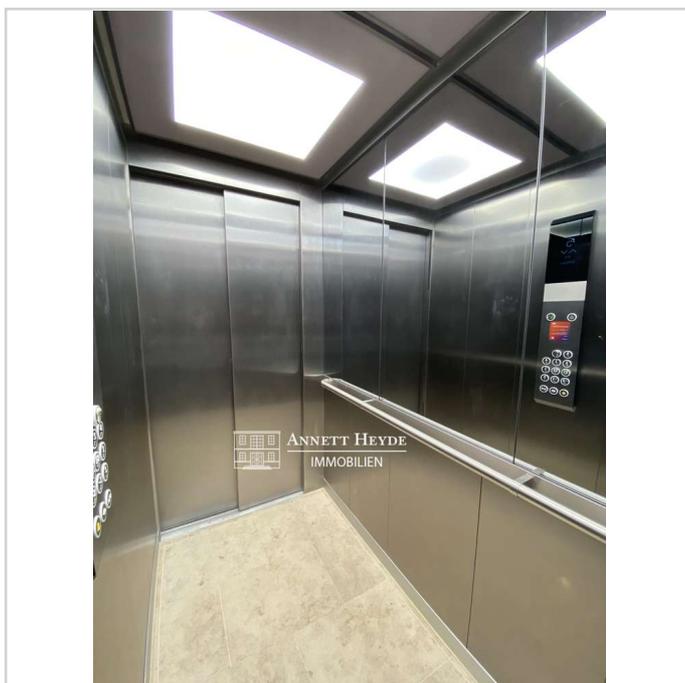


Wfl.-aufstellung

Eleganter Hauseingangsbereich



Großzügiges Treppenhaus



Großer Lift

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



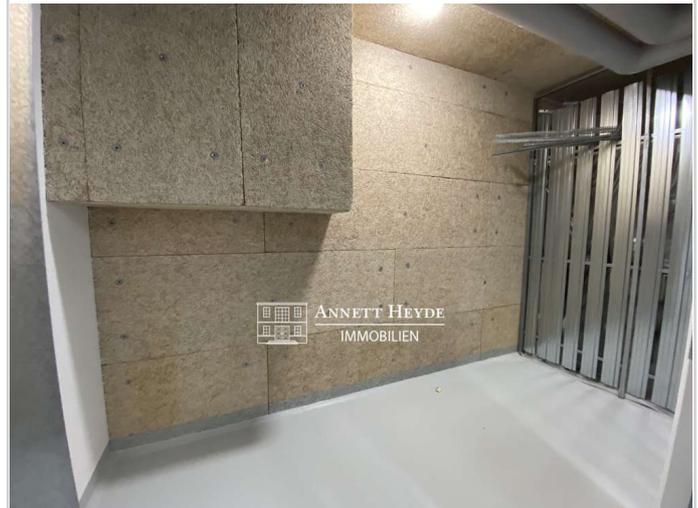
Helle Tiefgarage



Günstig gelegener Stellplatz



Großes Kellerabteil



Kellerabteil

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Fahrradabstellraum 1



Fahrradabstellraum 2



Blick von Gemein.-Dachterasse



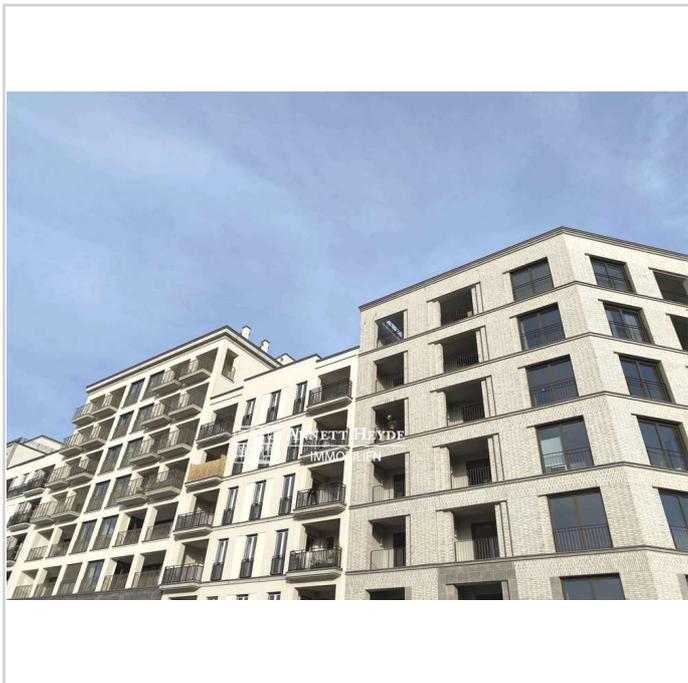
Gemeinschaftsdachterasse_2

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Hausansicht von Westen



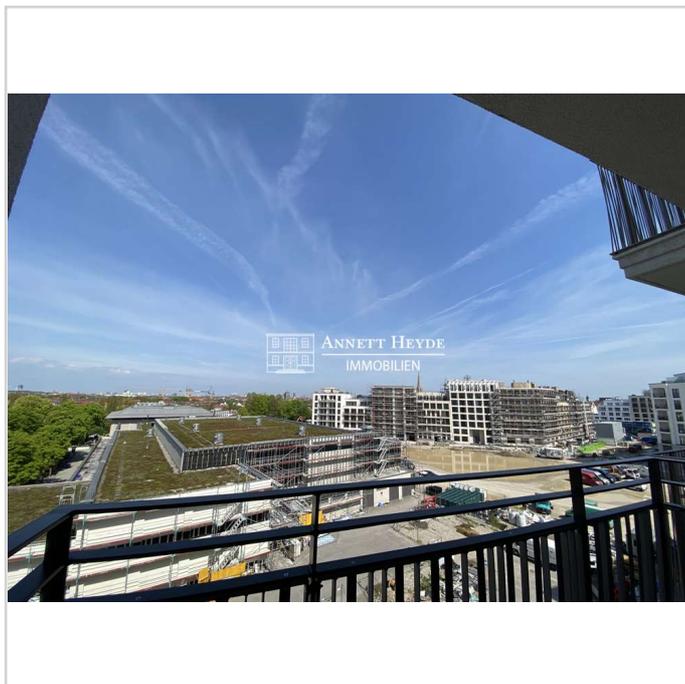
Abbildung aus Sicht des Illustrators.

Illustration Ansicht West



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

Illustration Nockherberg Süd



Blick Richtung NW momentan

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick

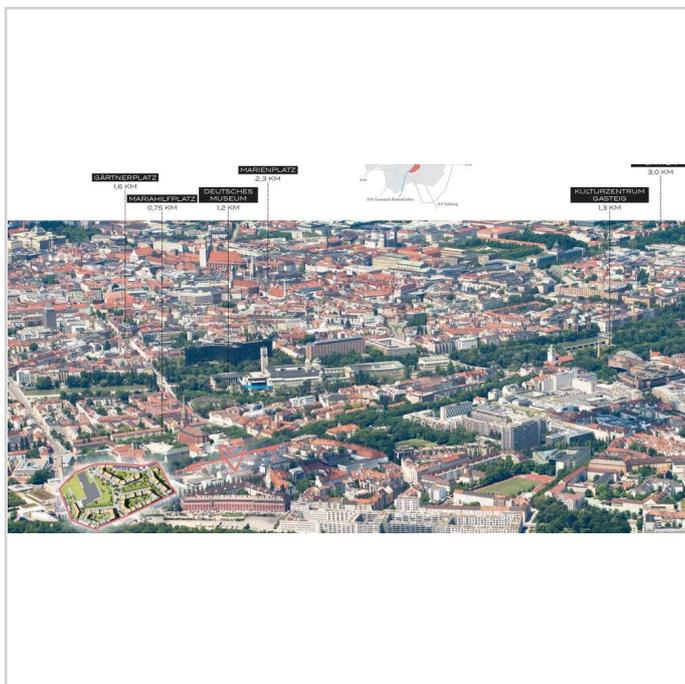


81541 München

Zimmer: 2,00
 Wohnfläche ca.: 57,61 m²
 Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 2.010,00 EUR



Gesamtareal Neubau Nockherberg



Umgebung Nockherberg

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

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

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

S Rosenheimer Platz (Stammstrecke)

MVV Regerstr

ANNETT HEYDE
 IMMOBILIEN

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 | 08102 7842 992

Sie möchten verkaufen?

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick



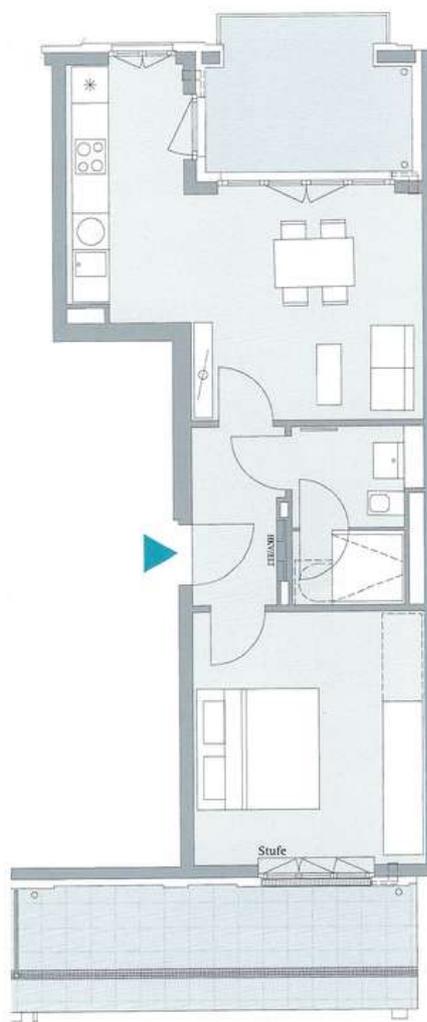
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR

2-ZIMMER-WOHNUNG

HAUS 2 | WOHNUNG 31

5. OBERGESCHOSS



1 m

Grundriss

Erstbezug im 5. OG "Am Nockherberg": Exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 57,61 m²
Kaltmiete: 1.670,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.010,00 EUR

