

# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi-Whg im 3. OG



80939 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR

Scout-ID: 142306382  
Objekt-Nr.: 75-2



#### 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
Nutzfläche ca.:	58,84 m <sup>2</sup>
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2016
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Nahwärme
Endenergiebedarf:	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2016
Bezugsfrei ab:	01.08.2023
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 180,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja

Garage/Stellplatz-Mietpreis: 80,00 EUR

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 3.780

## Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG



80939 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	56,11 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.440,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Hier finden Sie Ihren Wohntraum: Ruhiges und naturnahes Wohnen an den Oberen Isarauen! Diese 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG liegt direkt am Garchinger Mühlbach mit Blick nach Südosten (Vormittagssonne).

Die Bayerische Hausbau GmbH realisierte im Jahr 2016 in Schwabing-Freimann das hochwertige Wohnprojekt "Wohnen am Mühlbach" in toller Lage und bewährter Qualität. Die Wohnung und das gesamte Wohnprojekt ist demnach noch absolut neuwertig!

Die Wohnung ist für maximal 2 Personen geeignet. Keine Wohngemeinschaft vom Vermieter erwünscht.

### Ausstattung:

Eine hochwertige Ausstattung der Wohnung erwartet Sie:

- \* Fußbodenheizung
- \* Parkettboden in Eiche Natur in den Wohnräumen
- \* moderne Bodenfliesen in Bad, Küche und Diele
- \* Waschmaschinen-Anschluß im Bad
- \* eine Echt-Glas-Duschabtrennung auf der Badewanne
- \* eine hochwertige Einbauküche mit "Siemens"-Elektrogeräten - u.a. mit einer Spülmaschine und einer großen Kühl-Gefrierkombination
- \* Rolläden
- \* Video-Gegensprechanlage

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

### Lage:

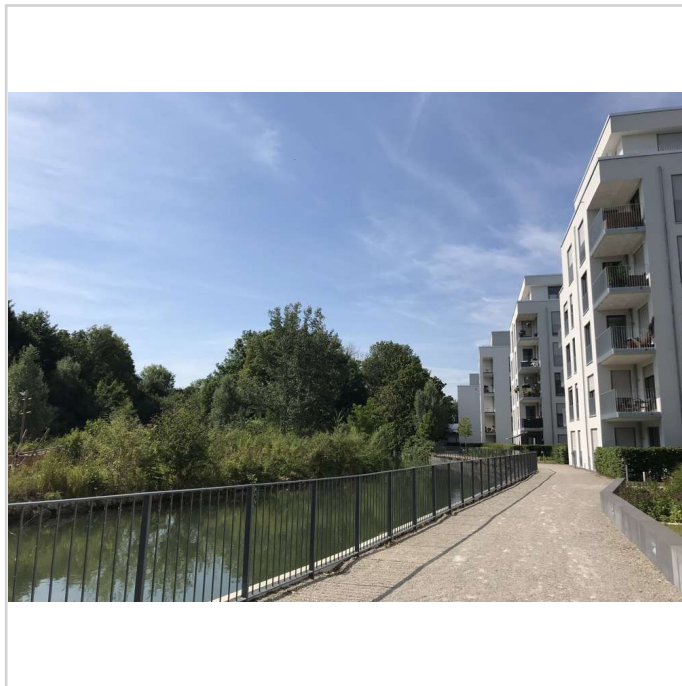
Schwabing-Freimann bedeutet urbanes, naturnahes Wohnen und bietet trotzdem kurze Wege ins Zentrum der Landeshauptstadt. Ein Bäcker mit kleinem Bistrobereich und ein Discounter liegen jeweils direkt neben dem Grundstück. Eine Busverbindung bringt Sie schnell z.B. an die U-Bahn "Studentenstadt". Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür am Josef-Wirth-Weg. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf dem Mittleren Ring oder am Autobahn-Anschluss "Freimann" auf der A99 und haben somit eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Die Wohnung liegt direkt angrenzend zum "Mühlbach" und den sich anschließenden Oberen Isarauen. Sie bietet somit einen tollen Blick ins Grün und einen hohen Freizeitwert!

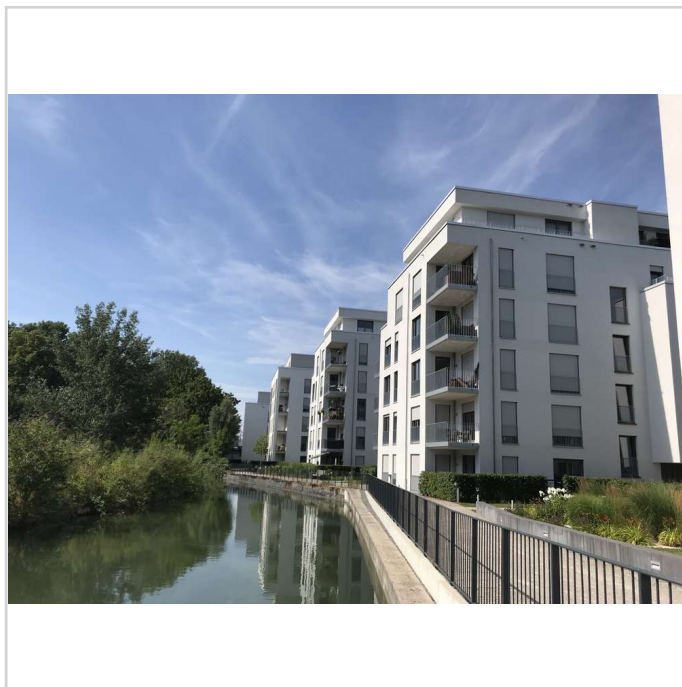
### Sonstiges:

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.



Garchinger Mühlbach+Grünanlage



Anlage vom Mühlbach gesehen

# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG

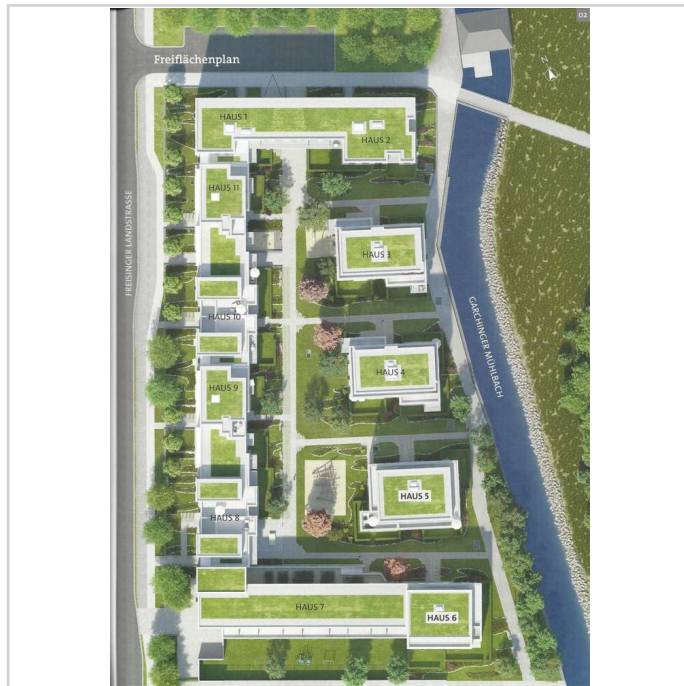


80939 München

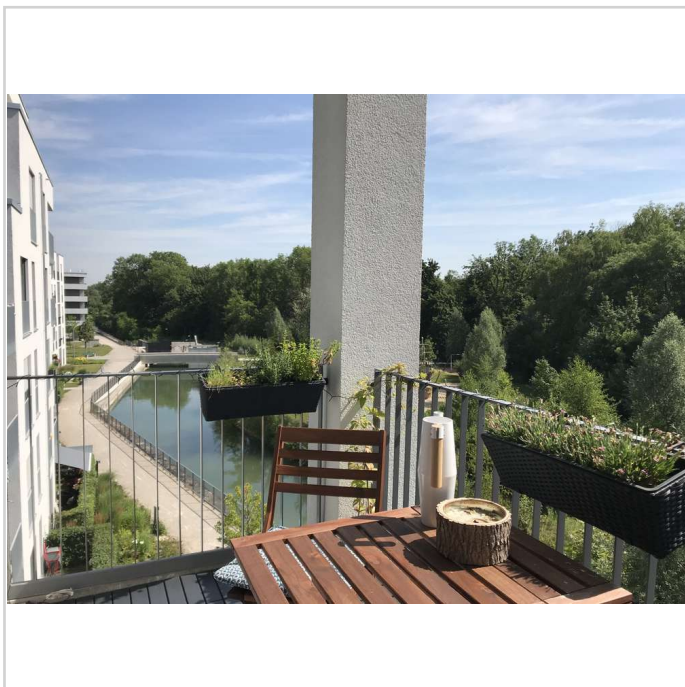
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



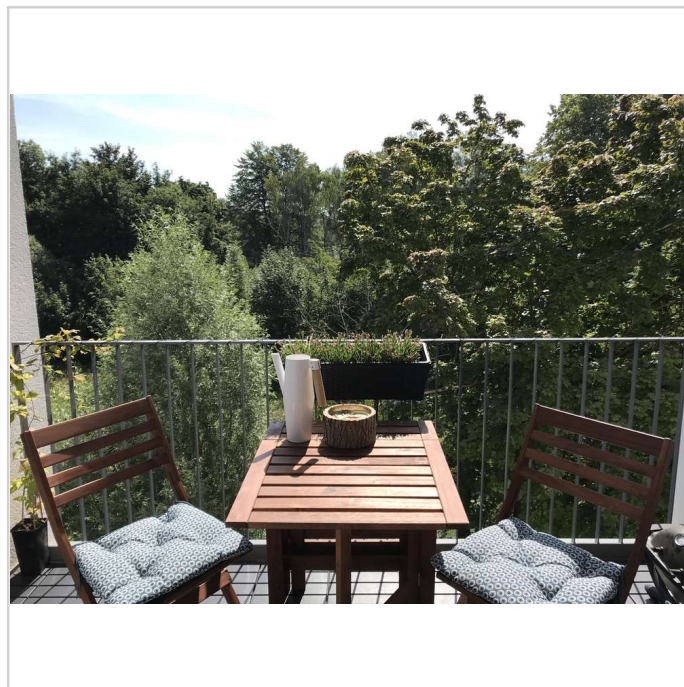
Ansicht von Nordosten



Freiflächenplan



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon nach Osten

# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG



80939 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



Wohnzimmer Teilbereich 1



Wohnzimmer Teilbereich 2



Wohnzimmer



Wohnen\_Essen

## Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG



80939 München

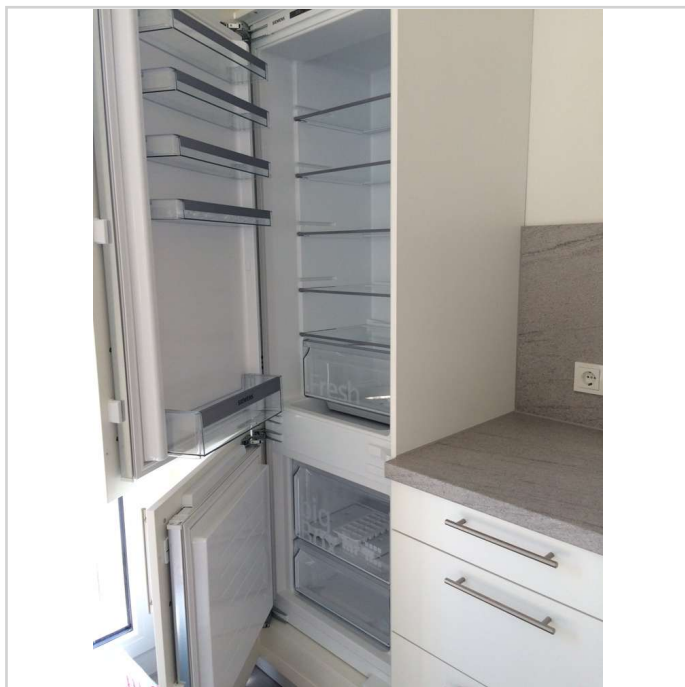
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



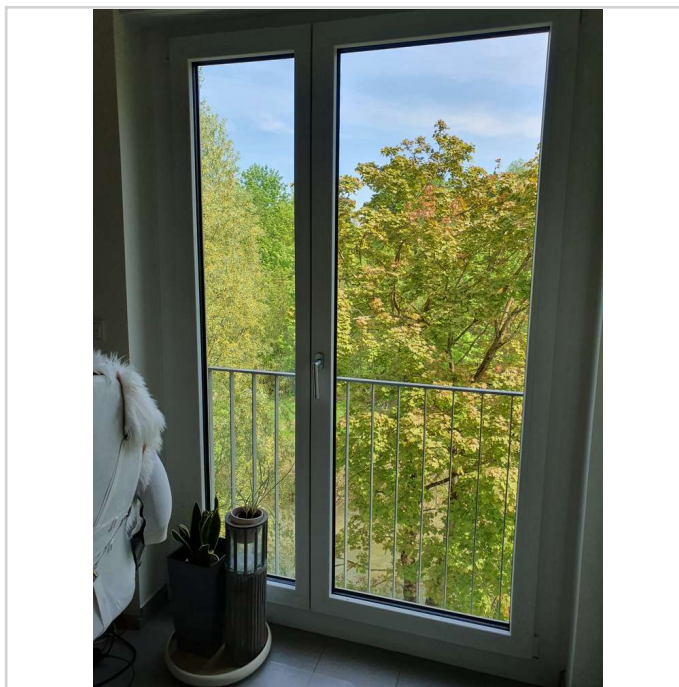
Essen



Kochen



Große Kühl-Gefrierkombination



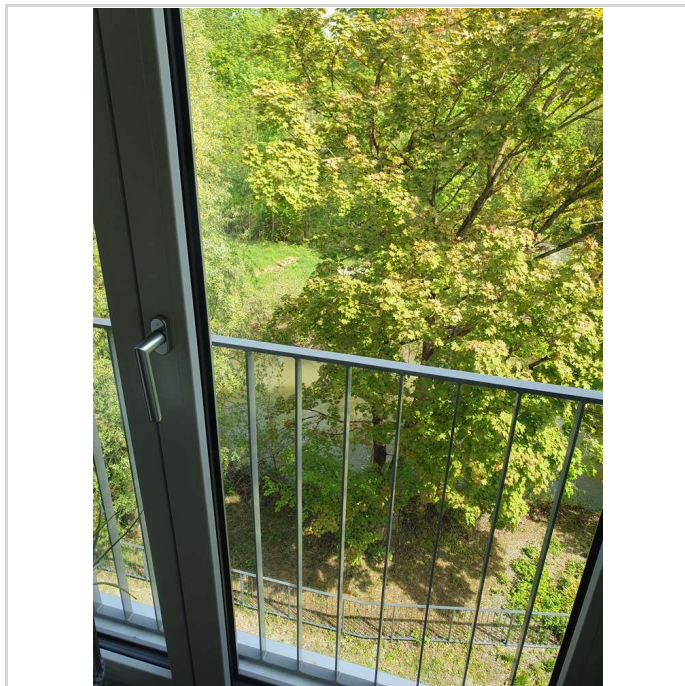
Blick aus dem Fenster

## Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG

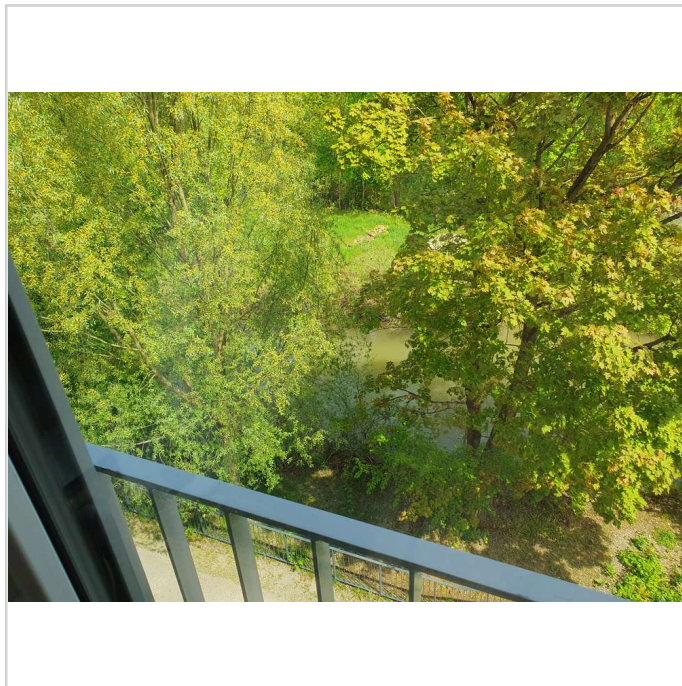


80939 München

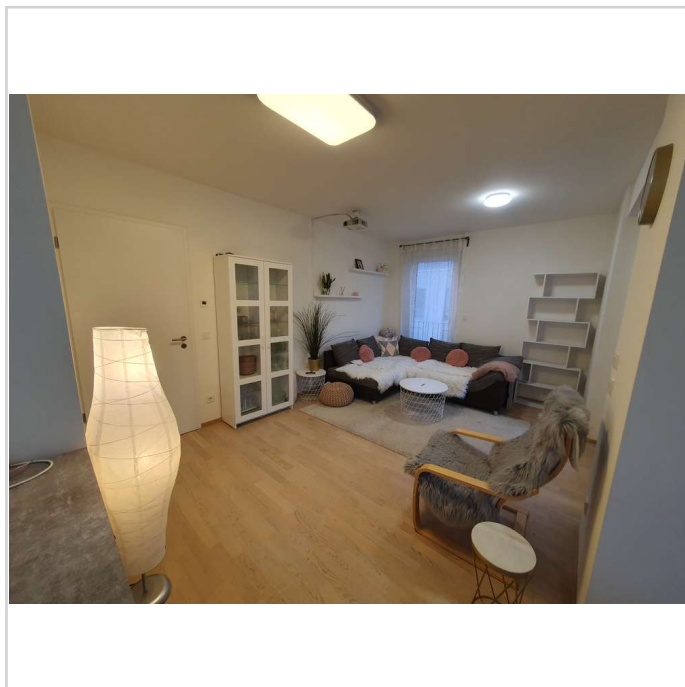
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



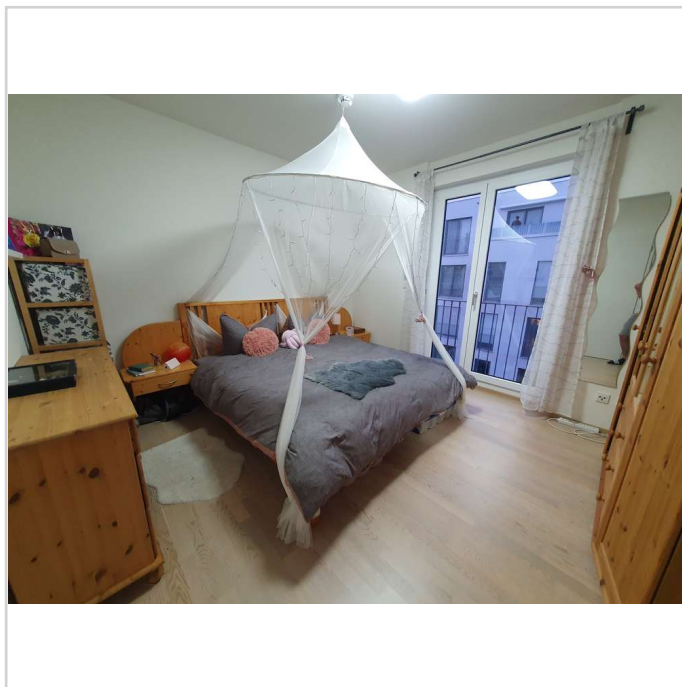
Blick auf den Mühlbach



Garchinger Mühlbach ganz nah



Blick von Essen zu Wohnen



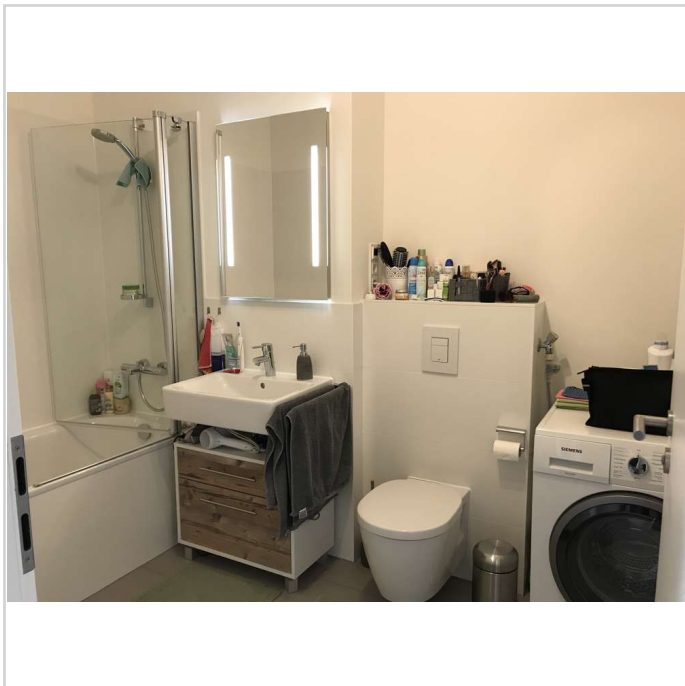
Schlafzimmer

# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG

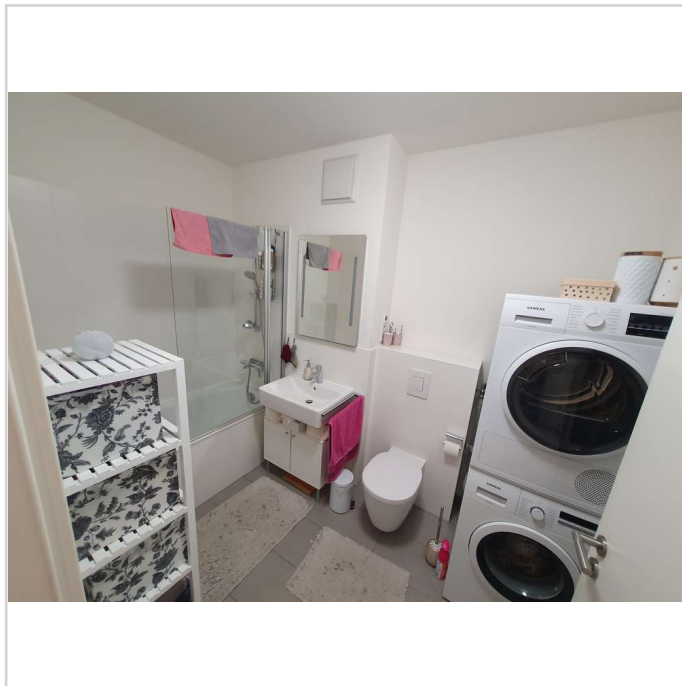


80939 München

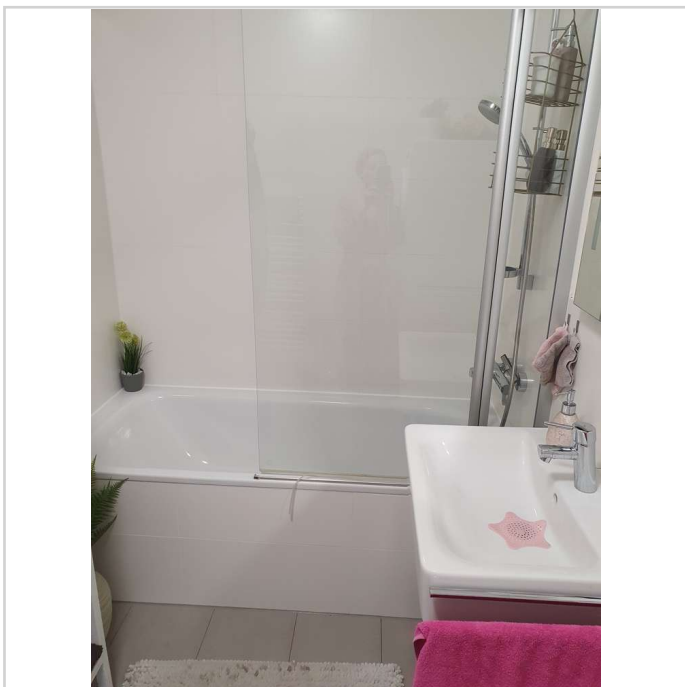
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



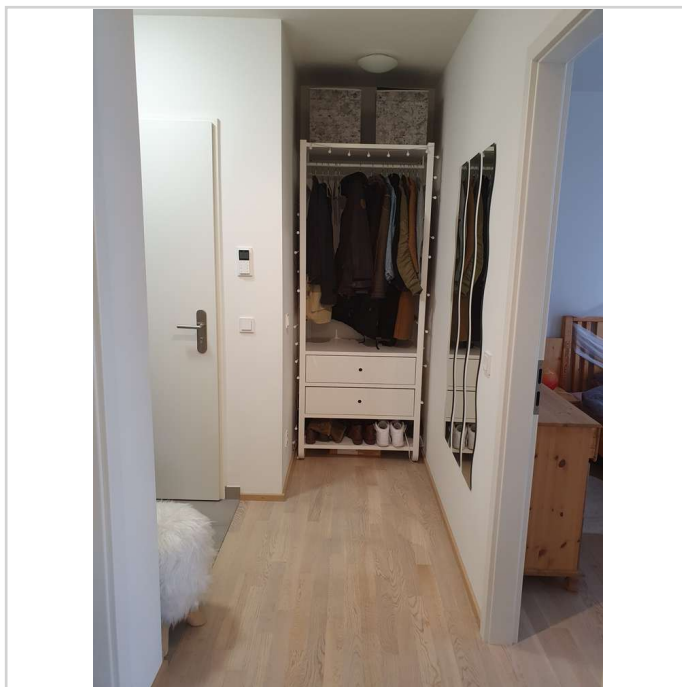
Bad Einrichtungsbeispiel



Bad Einrichtungsbeispiel



Badewanne mit Duschtrennwand



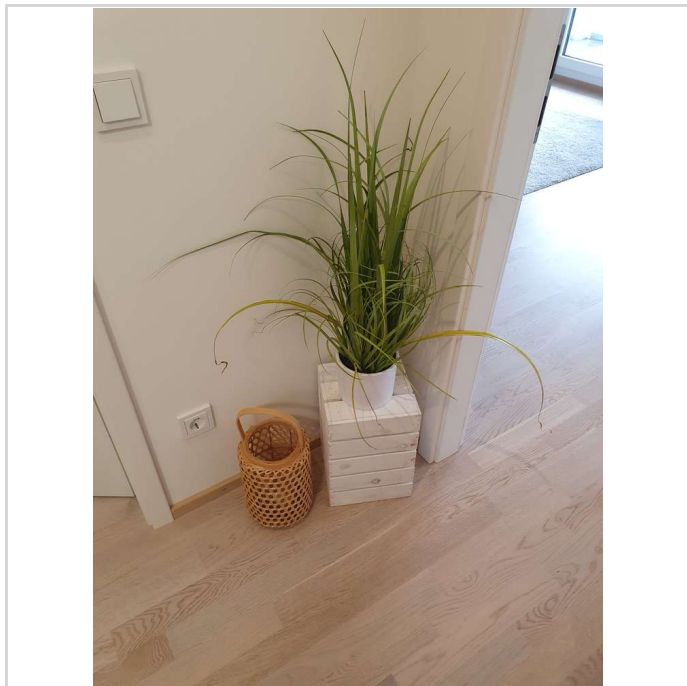
Flur

## Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG

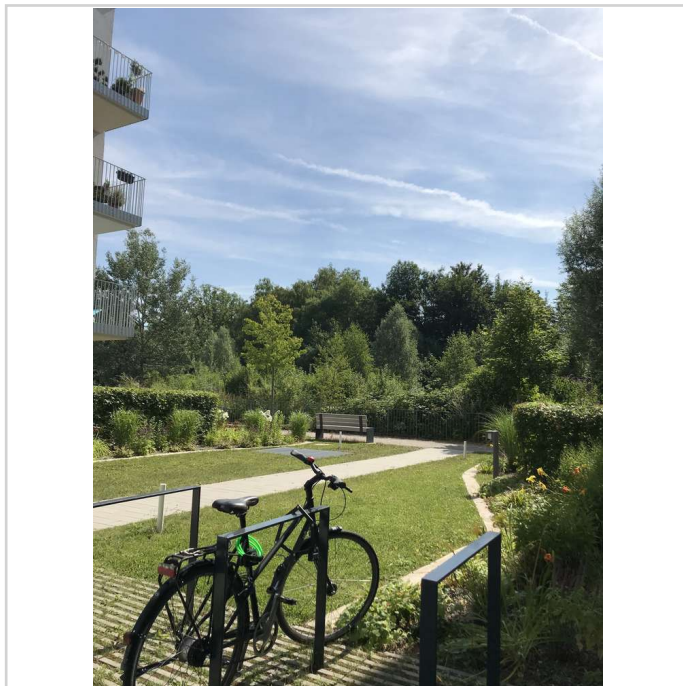


80939 München

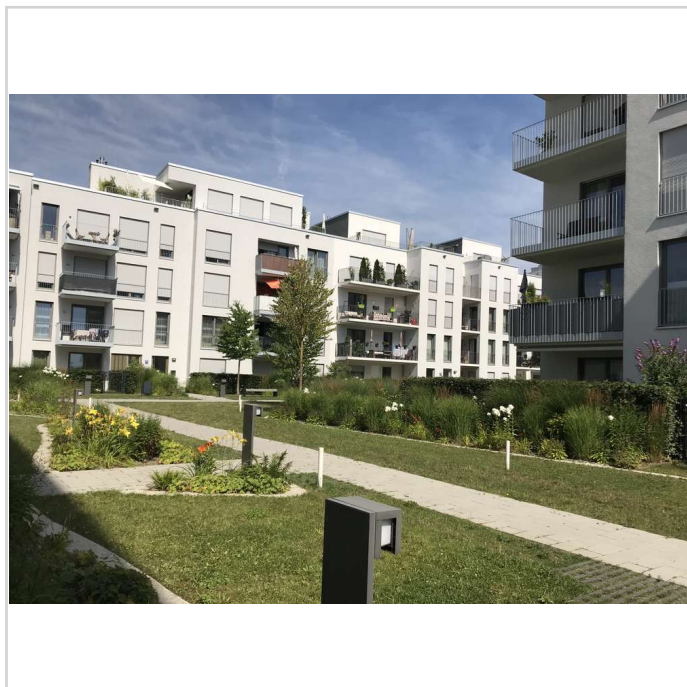
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



Flur



Blick von Hauseingang z. Mühlb



Blick v.Hauseingang i.d.Anlage



Bäcker mit Café nebenan



# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG



80939 München

Zimmer: 2,00  
 Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



Zur Isar nur 10 Min. zu Fuß



Zur Isar nur 10 Min. zu Fuß

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Josef Wirth-Wieg 46, 80939 München  
BV Freisinger Landstr. 72, Haus 5

#### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3)</sup> [g/kWh<sup>2)</sup>·a]

**Endenergiebedarf**  
60 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf "Gesamternergieeffizienz"**  
35 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV<sup>1)</sup> Für Energiebedarfsberechnungen  
verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 35 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 59 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle: Ist-Wert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)  Verfahren nach DIN V 18559  Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV  
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Endenergiebedarf		Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für		Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieerzeuger	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Nahwärme $\eta_p = 0,49$	34,1	23,1	0,0	57,2
Hilfsenergie Strom	0,6	0,6	1,3	2,5

#### Ersatzmaßnahmen<sup>5)</sup>

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EDV-Wärmeg:  Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EDV-Wärmeg: Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft.

Primärenergiebedarf  
 Verschärfter Anforderungswert:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Transmissionskoeffizient  $\Sigma U_T$ :  W/(m<sup>2</sup>·K)  
 Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf

#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>E</sub>).

Energieausweis Haus 5 Am Mühl

# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG



80939 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR



Grundriss

# Direkt am " Garchinger Mühlbach" in Mü-Freimann: Neuwertige 2-Zi.-Whg im 3. OG



80939 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 56,11 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.180,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR

