

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR

Scout-ID: 157115374
Objekt-Nr.: 220-1



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
Nutzfläche ca.:	2,75 m ²
Etage:	5
Etagenanzahl:	7
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2021
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	55,70 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2021
Bezugsfrei ab:	01.04.2025
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 165,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja
enthalten:
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR
Kautions- oder
Genossenschaftsanteile: 4.500 €

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	50,00 m ²
Kaltmiete:	1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.665,00 EUR

Objektbeschreibung:

Mit dieser hellen 2-Zimmer-Wohnung im 5. OG mit Weitblick finden Sie Ihren Wohnraum vom exklusiven Wohnen in Au-Haidhausen.

Der Blick "hier oben" im 5. OG geht nach Westen Richtung der Münchner Innenstadt bzw. seitlich nach Süden Richtung Berge.

Bereits beim Betreten der Wohnung schweift der Blick über den großzügigen Kochbereich und den offenen Wohnbereich Richtung Münchner Innenstadt. Die Küche ist mit einer exklusiven, großzügig dimensionierten Einbauküche ausgestattet. Mit dem Blick durch die große Glasfront erfüllt das Kochen den Traum eines jeden Hobbykochs. Die Arbeitsfläche ist für eine 2-Zi.-Whg. außergewöhnlich groß. In die Küchenzeile ist ein Waschtrockner integriert.

Bodentiefe Fenster rundum lassen den Blick in die Ferne schweifen und machen die Räume auch bei weniger sonnigem Wetter sehr hell. Dem Wohnbereich ist ein großer Balkon angeschlossen, von dem man den Blick nach Westen oder Osten genießen kann.

Ausstattung:

Eine exklusive Ausstattung der Wohnung erwartet Sie:

- * Fußbodenheizung
- * Parkettboden in Eiche Natur in den Wohnräumen
- * hochwertige Bodenfliesen in Diele und Bad
- * ein modernes Bad mit einer großzügigen bodengleichen Dusche von 1,20 x 1,20 m, Waschbecken, WC, zusätzlicher Handtuch-Heizkörper
- * eine hochwertige, großzügig dimensionierte Einbauküche mit "Siemens"-Elektrogeräten - u.a. mit einer Spülmaschine, Waschtrockner, Kühlschrank.
- * 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.

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.

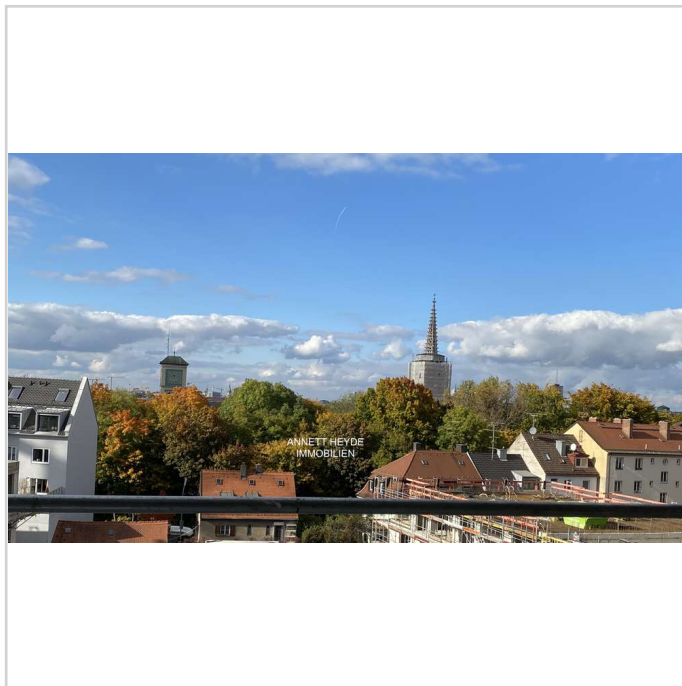
Direkt an der Regerstr. befinden sich Trambahn- und

Bushaltestellen. Die U-Bahn-Haltestelle Kolombusplatz 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.

Die Fotos zeigen den Zustand vor der Erstvermietung. Die Baustellentätigkeiten an den Nachbargebäuden und die Außenanlagen sind fertiggestellt.



Ausblick Richtung München

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR



Wohnen mit Weitblick



Exklusive EBK



Wohnen



Wohnen mit Blick zu Innenstadt

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR



Hochwertig ausgestattete EBK



Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer



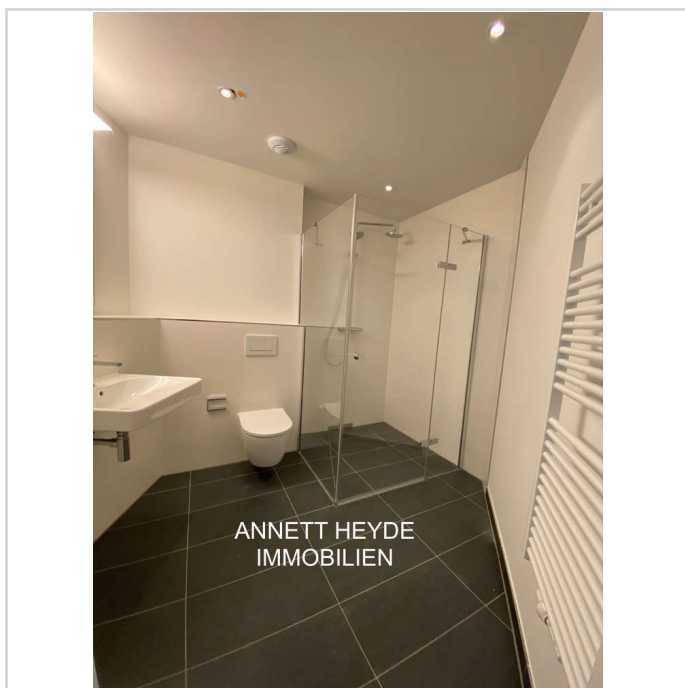
Blick v. Schlafen zu Wohnen

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

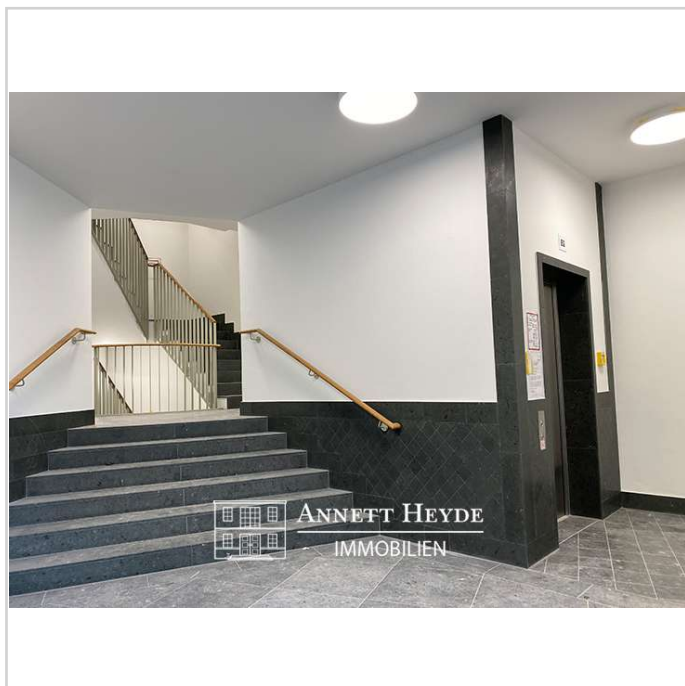
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR



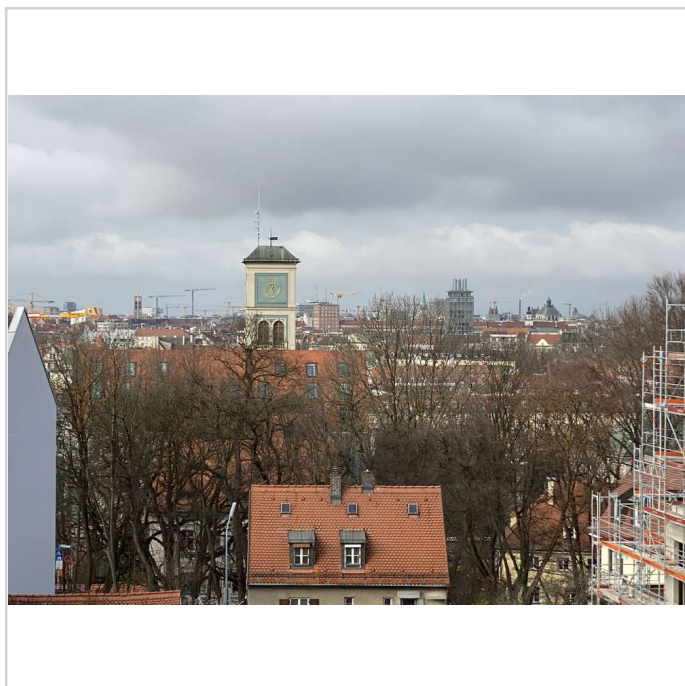
Großzügiges Bad



Riesige, komfortable Dusche



Großzügiger Hauseingang



Blick im Winter

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick

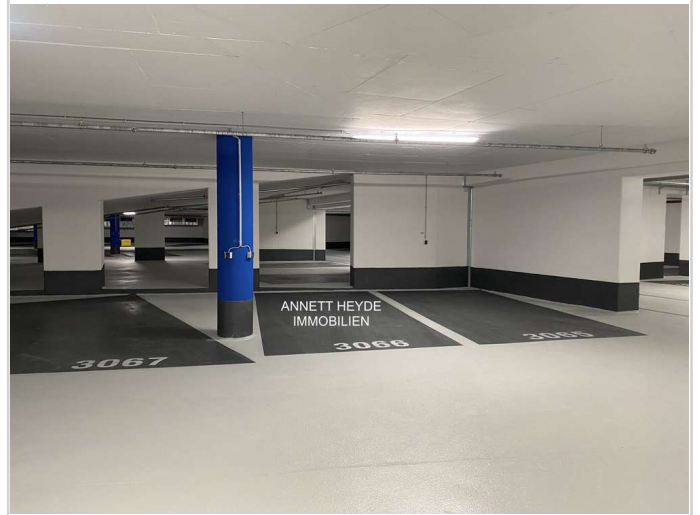


Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR



Ausblick Richtung München



Komfortable Einzelstellplätze

FREIFLÄCHENPLAN



Freiflächenplan



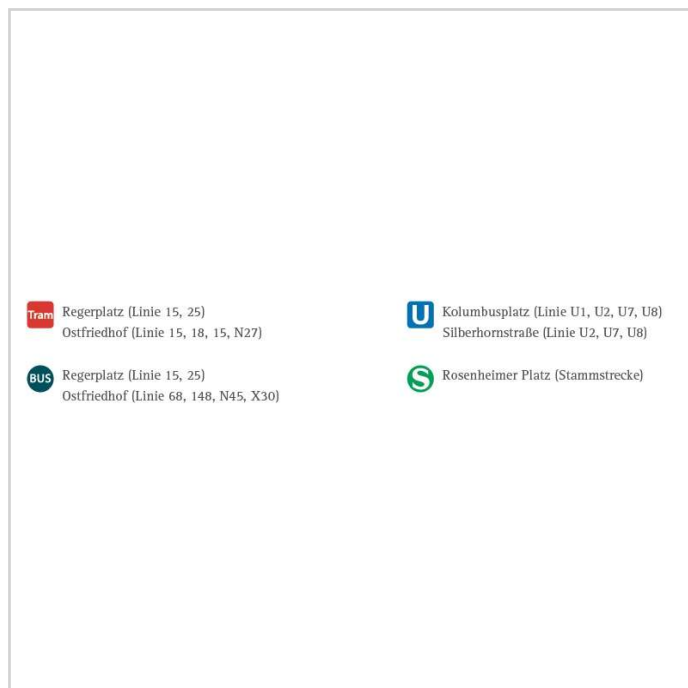
Umgebung Nockherberg

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR



MVV Regerstr

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2-Zi.-Whg. mit Weitblick

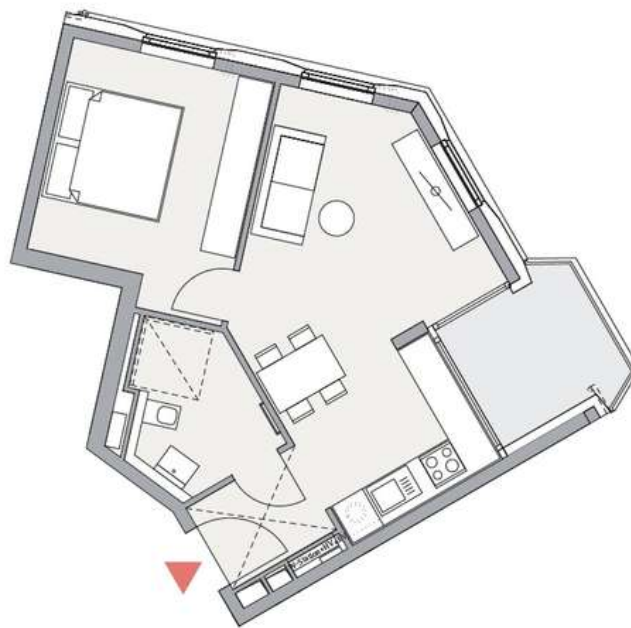


Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR

HAUS 7 | WOHNUNG 220

5. OBERGESCHOSS



Maßstab 1 : 100
HV/EV = Heizverteiler/Elektroverteiler
☐ = Waschmaschinenanschluss
⌘ = abgehängte Decke

2-Zimmer-Wohnung	
Haus 7, Wohnung 220, 5. OG	
Wohnen	16,32 m ²
Kochen	7,96 m ²
Schlafen	14,07 m ²
Duschbad	5,67 m ²
Diele	3,40 m ²
Loggia (5,50 m ²)	2,75 m ²
Wohnfläche gesamt	50,17 m²

Grundriss 2-Zi.-Whg. 220 Nockh

Am Nockherberg im 5. OG: Neuwertige, exklusive 2 -Zi.-Whg. mit Weitblick



Regerstr. 54
81541 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 50,00 m²
Kaltmiete: 1.400,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.665,00 EUR

