

80469 München

Erstbezug nach Modernisierung: hochwertige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Isarblick



Warmmiete

3.149 €

Wohnfläche

99,6 m²

Zimmer

3,5

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert

08801914852

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	102,75 m²
Wohnfläche	99,6 m²
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	6,3 m²

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.750 €
Warmmiete	3.149 €
Nebenkosten	279 €
Kautionstext	3 Nettomieten
Heizkosten enthalten	ja
stp_duplex_stellplatzmiete	120.0

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.07.2035
Ausstelldatum	2025-07-07
Endenergiebedarf	70.2
Primär-Energieträger	Fernwärm e

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Duplex-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Erstbezug nach Modernisierung: hochwertige 3,5-Zimmer-Wohnung mit Isarblick

Lage-Beschreibung

München ist nicht irgendeine Stadt - München ist ein Lebensgefühl. Weltstadt mit Herz. Und die Isar - ist Münchens Lebensader. Genau hier - direkt an der Isar, direkt am Roecklplatz - liegt ISAR LIVING.

Online-ID:
GGZBKCGP

Objekt-Nr.:
MIETE | ISAR LIVING |
357



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Isarvorstadt im südlichen München gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Im beliebten Dreimühlenviertel trifft urbaner Lifestyle auf gewachsene Kultur – entspannt, lebendig, kreativ und charmant. Ob kleine Boutiquen, individuelle Cafés, ausgezeichnete Restaurants oder stilvolle Bars – hier ist für jeden etwas dabei, von bayerisch-traditionell bis international-trendig. Ein Espresso am Morgen in einem der netten Cafés, mittags mit dem Radl an den Viktualienmarkt oder ins nahe Gärtnerplatzviertel und abends zum After-Work zur Alten Utting nebenan, dem ehemaligen Ammersee-Dampfer, der heute Hotspot für Streetfood, Konzerte und Sonnenuntergänge ist – all das ist echte Lebensqualität!

Die Freizeit beginnt vor der Haustür: Der Flaucher mit seinen Isarauen, der ruhige Rosengarten oder das historische Schyrenbad laden zum Abschalten in der direkten Umgebung ein.

Wer HIER wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: Natur und Stadt, Rückzug und Szene – mitten in München.

Ausstattungs-Beschreibung

- Hochwertige Einbauküche samt Elektrogeräten, ansonsten unmöbliert
- Modernes offenes Wohnkonzept
- Hochwertige Eichen-Landhausdielen
- Neue Innentüren in Weißlack, stumpf einschlagend
- Moderne Badezimmer mit erlesenem Feinsteinzeug
- Design-Sanitärausstattung (Kartell by Laufen, Hansgrohe u.v.m.)
- Große, neue Panorama-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Angenehm helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Fensterlüftungssystem für optimales Raumklima
- Loggia mit Blick ins Grüne zur Isar hin
- Energetisch modernisiertes Gebäude: Neues Wärmedämmverbundsystem,

sanierte

Dachflächen, ressourcenschonende Fernwärmeversorgung mit modernisierter Unterstation

- Erneuerte Blickschutzelemente am Balkon in pulverbeschichtetem

Aluminium

- Modernisierte Gemeinschaftsflächen
- Neues Entrée mit integrierter Briekasten- und Klingelanlage
- Duplexparker oben in der hauseigenen Tiefgarage
- Neuer Aufzug
- praktisches Kellerabteil

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Modernisierung:

Diese hochwertige, frisch modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung wurden sämtliche Wohnräume geschmackvoll erneuert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz zum Entspannen und lädt zum Wohlfühlen ein. Große Fenster sorgen in allen Räumen für ein angenehmes Tageslicht.

Die Wohnung verfügt über eine exklusiv ausgestattete, neu eingebaute Markenküche in modernem Hochglanzdesign. Hochwertige smarte Siemens-Elektrogeräte, darunter ein großzügiges Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter, ein leiser Geschirrspüler, ein Backofen sowie eine Kühl-/Gefrierkombination, bieten höchsten Komfort im Alltag. Die Küche wird im Zuge der umfassenden Renovierung neu installiert und überzeugt durch die gelungene Verbindung von zeitloser Ästhetik, erstklassiger Qualität und durchdachter Funktionalität.

Das stilvoll modernisierte Wellness-Bad mit Waschmaschinenanschluss verfügt über eine hochwertige Ausstattung und ein modernes Design. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Der Master-Bedroom verfügt zudem über eine Ankleide.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Zur Wohnung gehört eine Loggia mit Blick ins Grüne mit ruhiger Ausrichtung hin zum Stadtbach und zur Isar.

Ferner gehört ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz oben in der hauseigenen Tiefgarage zu der Wohnung.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Die Erfahrung lehrt, dass zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts alleine die Besichtigung vor Ort sowie das persönliche Gespräch mit uns gehören. Zu beidem stehen wir, ebenso wie für weitere Informationen und Rückfragen, selbstverständlich gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf! Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden.

Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen



