

**81679 München**

## Stil und Charme: Möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in feinsten Bogenhauser Lage



Kaltmiete  
**2.500 €**

Wohnfläche  
**74 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2,5**

**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Alina Löhner  
+49 89 159455-0  
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Nutzfläche          | 77 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 74 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2,5               |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Kaltmiete                      | 2.500 €             |
| Nebenkosten                    | 350 €               |
| Kautionszeit                   | 3 Monats-Kalmmieten |
| Heizkosten enthalten           | ja                  |
| stp_tiefgarage_stellplatzmiete | 120.0               |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Baujahr (Haus)            | 1969        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| gültig bis                | 16.03.2036  |
| Ausstellungsdatum         | 2026-03-17  |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Energieverbrauchskennwert | 149.5       |

### Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1969     |
| Zustand               | gepflegt |
| letzte Modernisierung | 2015     |

### Ausstattung

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Kamin                  | ja          |
| Küche                  | Einbauküche |
| Gäste-WC               | ja          |
| Befeuerung             | Gas         |
| unterkellert           | JA          |
| Stellplatzart          | Tief-Garage |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN |

### Objekt-Titel

Stil und Charme: Möblierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in feinsten Bogenhauser Lage

### Lage-Beschreibung

Online-ID:  
TPXZHSKB

Objekt-Nr.:  
VM 5128



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Der elegante Bogenhauser Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen Münchens. Stadtnah und dennoch ruhig besticht diese Wohngegend durch exquisite Villenbebauung; stattliche Grundstücke mit prächtig eingewachsenen Gärten prägen dieses privilegierte Viertel.

Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Wohnung liegt im vorderen Bereich des Herzogparks, nur wenige Radminuten vom Isarhochufer und dem Isarwehr entfernt. Der Kufsteiner Platz in Laufweite bietet mit Supermarkt, Feinkost, Bäcker, Metzger, Apotheke und Tagesbar alles für den täglichen Bedarf, auch ein Pilates-Studio steht zur Verfügung. Eine Infrastruktur für höchste Ansprüche ist ebenfalls im nahen Altbogenhausen vorhanden. Schnell erreichbar sind erstklassige Restaurants wie das „Acquarello“, die „Käfer Schänke“ und die „Villa Amalfi im Bogenhauser Hof“. Nördlich der Mauerkircherstraße gelegen, lockt die „Emmerasmühle“ vor allem im Sommer mit einem zauberhaften Gastgarten. Die nahe gelegenen Isarauen laden zum Spaziergehen und Joggen ein.

Zu Fuß gelangt man in zwei Minuten zur Bushaltestelle „Poschinger Straße“ (Linie 187) mit Anbindung an die U5 am Arabellapark. Von dort aus erreicht man die Innenstadt in acht Minuten. Auch der Herkomer Platz mit Straßenbahnanschluss ist schnell zu erreichen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- Eichendielenparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Eiche-Sockelleisten
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- Einbauschränke im Schlafzimmer und im Bad
- Zeitlose Einbauküche mit weißen Fronten, Arbeitsflächen und Rückwand aus Granit, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides Siemens), Geschirrspüler, zwei Kühlschubladen, eingelassenem Edelstahlspülbecken und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Tageslichtbad mit hellgrauen Bodenfliesen, ausgestattet mit Waschtisch, Wanne, Handtuchwärmer und Einbauschränk
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken, Spiegel, Wandleuchte und WC
- Waschmaschinenanschluss im Kellerraum (Waschmaschine und Trockner vorhanden)
- Weiße Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast
- Manuelle Rollläden
- Weiße Kassetten Türen mit Edelstahlbeschlägen
- Deckenstuckleisten
- Vorhangschienen
- Gegensprechanlage
- Balkon mit Ost-Ausrichtung, holzgedeckt, ausgestattet mit Steckdose
- Kellerraum, ca. 11 m<sup>2</sup>, mit Beleuchtung, Steckdose, Waschmaschine und Wäschetrockner
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz

## Objektbeschreibung

---

Nur wenige Schritte vom Isarhochufer entfernt, strahlt diese Wohnung in naturnaher, absolut ruhiger Lage ein wunderbares Wohlfühlambiente aus. Denkmalgeschützte, herrschaftliche Villen, prachtvolle Gärten und alter Baumbestand prägen die exklusive Umgebung. Das Objekt befindet sich im 1. Obergeschoss eines vorbildlich instand gehaltenen Stadthauses mit lediglich 4 Einheiten.

Das Raumangebot präsentiert sich auf ca. 74 m<sup>2</sup> und umfasst ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Essdiele, eine Küche, ein Bad und ein Gäste-WC. Mit Morgensonne und Ausblick in den grün eingewachsenen Garten begeistert ein charmanter Ost-Balkon. Im Untergeschoss besitzt die Wohnung einen geräumigen Kellerraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner. Auch ein ebenerdiger Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist vorhanden.

Stilvolles Eichendielenparkett, lichte Raumhöhen bis 2,77 Meter, ein Kaminanschluss, Kasettentüren und Deckenstuckleisten vermitteln klassisches Altbau-Flair. Eine voll ausgestattete Einbauküche, das sorgfältig ausgewählte Mobiliar mit stylischem Design-Charakter sowie das zeitlose Bad-Design sind Teil der komfortablen, geschmackvollen Ausstattung. Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet. In der angegebenen Kaltmiete ist ein Möblierungszuschlag von 520 € enthalten.

## sonstige Angaben

---

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

## Impressionen

---



