

## Exklusive & TOP renovierte 3-Zi.- GARTEN - Whg. in Harlaching

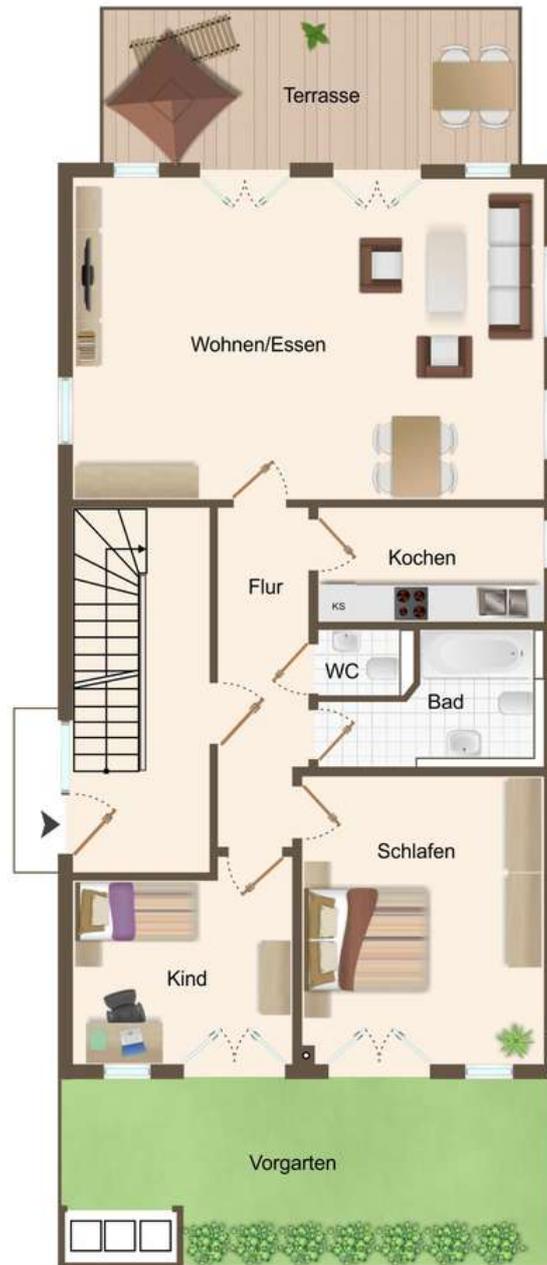
Reisachstraße, 81545 München



<b>Frei ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Etage:</b>	EG
<b>Stellplatz:</b>	Duplex: 100,- €
<b>Kaltmiete:</b>	2150,- €
<b>Nebenkosten:</b>	300,- €
<b>Heizkosten:</b>	in NK enthalten
<b>Kaution:</b>	3MM per Überweisung
<b>Gesamtmiete:</b>	2550,- €

<b>Immobilientyp:</b>	Erdgeschosswohnung
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Vollständig Renoviert
<b>Heizung:</b>	Zentralheizung
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis, 115.8 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Einbauküche:</b>	✓
<b>Gäste-WC:</b>	✓
<b>Balkon/Terrasse:</b>	✓
<b>Garten/-anteil:</b>	✓
<b>Keller:</b>	✓
<b>Lift:</b>	—





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780  
info@grueningimmobilien.de  
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



**Lage:**

Die Wohnung befindet sich im gefragten Stadtteil Harlaching. Die Lage bietet ein komfortables Wohngefühl, da sich in der Nähe viele Einkaufsmöglichkeiten wie ein EDEKA, DM, Metzger oder diverse Bäckereien befinden. Auch Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: In kürzester Zeit erreichen Sie den Bus zur U-Bahnlinie 1/ Mangfallplatz. Zusätzlich erreicht man in wenigen Gehminuten die Trambahnen 15 und 25. Trotz der Nähe zur Innenstadt behält die die Wohngegend ihren ruhigen, grünen und familiären Charakter (Isarauen, Perlacher Forst).

**Objektbeschreibung:**

Die großzügige 3-Zi. Whg. mit ca. 96m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 3-Familienhauses Baujahr 2000. Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet nahe des Perlacher Forsts, das überwiegend von zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist und somit eine angenehme Nachbarschaft sowie eine harmonische Wohnatmosphäre bietet.

**Ausstattung:**

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der alle Zimmer miteinander verbindet und für eine praktische Raumaufteilung sorgt. Alle Zimmer haben direkten Zugang in den Garten. Die separate Küche mit Fenster ist mit einer NEUEN weißen EBK inkl. Geräten (Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine, Dunstabzug) ausgestattet und bereits im Mietpreis enthalten – der Kühlschrank ist nicht enthalten. Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Das Wohnzimmer bietet ausreichend Raum für entspanntes Wohnen und geselliges Beisammensein. Über zwei Doppelflügelige Terrassentüren gelangen Sie von hier aus auf die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse, die zum Frühstück im Freien oder gemütlichen Abenden einlädt. Die Rasenpflege des Gartens, übernimmt praktischerweise ein Mähroboter – ganz ohne zusätzlichen Aufwand. Zusätzlich zum großen Garten befindet sich auf der Westseite ein weiterer kleinerer Garten. Das Badezimmer ist funktional und ansprechend gestaltet: Es ist weiß gefliest und mit einer Fußbodenheizung, einer Badewanne und einem neuen Waschbecken mit neuen Armaturen und einem neuen spülrandlosen WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort erhöht und ebenso über ein spülrandloses WC verfügt. Die Wohnung ist insgesamt mit frisch abgeschliffenem Esche-Würfelparkett ausgelegt und besticht durch helle, weiße Kunststofffenster mit Rollos, sowie weiße Innentüren, die für ein modernes, freundliches Ambiente sorgen. Eine Videosprechanlage ist vorhanden. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im gemeinschaftlich genutzten Wasch-/ Trockenraum. Ein Duplex-Garagenstellplatz rundet das Angebot ab. Zur weiteren Ausstattung gehören ein Kellerabteil sowie ein Fahrradschuppen, der Platz für Ihre Räder bietet. Die hervorragende Glasfaseranbindung garantiert schnelle Internetverbindungen.

**Sonstiges:**

!! Ideal für Paare oder kleine Familien !!



Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780  
info@grueningimmobilien.de  
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)





















Grüning Immobilien  
Rathausplatz 4  
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780  
info@grueningimmobilien.de  
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)

