

**Idyllisch ruhige Maisonette-Klein-Wohnung mit eigener kleiner Traum-Terrasse**

Scout-Id: 45930249  
 Anbieter-Objekt-Nr.: TRU EG  
 Weißpfennigweg 22a  
 81825 München-Trudering

Anbieter:  
 REALPLAN-Hausbau GmbH  
 Karolin Knipfer / Michael Knipfer  
 Liesl-Karlstadt-Straße 8  
 81476 München  
 Mobil: +49 172 9083056  
 Telefon: +49 89 757703  
 Fax: +49 89 753145  
 http://realplan-hausbau.de

**Objektbeschreibung**  
 Es handelt sich um das Reihen-Mittelhaus eines Dreispänners, welches in 2 Wohnungen unterteilt ist.  
 Die hier beschriebene Wohnung liegt im Erdgeschoss dieses Mittelhauses mit reiner Südausrichtung.  
 Verbunden durch eine wohnungsinterne Treppe gehört auch das komplette, wohnraumgleich ausgebaute und mit 3 großen Fenstern versehene Kellergeschoß zum Mietobjekt.  
 Zugehörig ist weiterhin eine im Süden vorgelagerte Garten-Terrasse hinter der Abschirmung einer Liguster-Hecke.

**Ausstattung**  
 Botticino-Marmor im gesamten Erdgeschoß einschließlich der Küche und dem Badezimmer sowie der Treppenanlage ins Kellergeschoß.  
 Echtholz-Parquetboden aus Kanadischem Ahorn im als Schlafzimmer genutzten Kellergeschoß.  
 Fliesenboden im Keller-Bad, genutzt als Waschraum.  
 Alle Räume sind mit energiesparender Fußboden-Heizung ausgestattet.  
 Sichtbetonplatten (geschliffen und somit glatt) als Terrassenbelag.

**Lage**  
 Gelegen im innenstadtnahen Münchner Osten rechts der Isar, südlich der Kreillerstraße und nördlich des Michaeli-Freizeit-Bades in verkehrsgünstiger, aber dennoch völlig ruhiger Lage.  
 Mit der U2 (Haltestelle Kreillerstraße) erreicht man die Stadtmitte in ~15 Minuten.  
 Fernstraßen, hier die A99, erreicht man im geraden Weg über die verlängerte Kreillerstraße in Richtung Osten (Ausfahrt Haar).  
 Einkaufs des täglichen Bedarfs sind auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad kein Problem.

**Sonstiges**  
 Die Garten-Terrasse im Süden ist nur über die eigene Wohnung erreichbar und mit Ausnahme der dreisten Hausnachbarn nicht einsehbar.  
 Zur Wohnung gehört zwingend ein PKW-Stellplatz in der ebenerdigen, nördlichen Garage vor dem Haus, hier die untere Plattform eines Doppel-Parkers.  
 Geparkt werden können dort PKW und Kombi bis zur Größe von L / B / H = 5,00m / 2,00m ohne Spiegel / 1,50m und bis zum Gesamtgewicht von 2,00t.

BEI INTERESSE MELDEN SIE SICH BITTE GERNIE ÜBER DIE OBERE KONTAKTLEISTE HER BEI UNS.  
 SIE ERHALTEN ANSCHLIEßEND EINE EINLADUNG ZU EINER BESICHTIGUNG!

Vielen Dank für Ihr Interesse.

**Wichtiges im Überblick**

Zimmer	2 0
Wohnfläche ca.	52,25 m²
Kaltmiete	627,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

**Weitere Daten**

Wohnungstyp	Maisonette
Nutzfläche ca.	73,00 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon/Terrasse	Ja
Garten-/mitbenutzung	Ja
Einbauküche	Ja
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	1998
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung/Sanierung	2005
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweisstyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	123 kWh/(m²a)
Bezugsfrei ab	- V E R M I E T E T -
Hausiere	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz	1
Nebenkosten	57,00 EUR
Heizkosten	48,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Garage/Stellplatz-Mietpreis	45,00 EUR
Kaution oder Genossenschaftsanteile	2 016,00 EUR
Provision für Mieter	799,68 EUR
Provisionshinweis	Mieter-Maklerprovision 1,19 Monats-Kaltnieten für die Wohnung und für die Garage einschließlich 19% MWST.



Süd-Terrasse



Süd-Ansicht



West-Garage



Hauszugang



Hauseingang



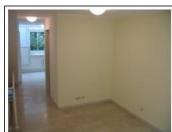
EG Küchenecker



EG Einbauküche



EG Wohnzimmer



EG Gang zur Küche



EG Bad Ausstattung



EG Bad mit Dusche



KG Schlafzimmer



KG Bad / Waschraum



22a





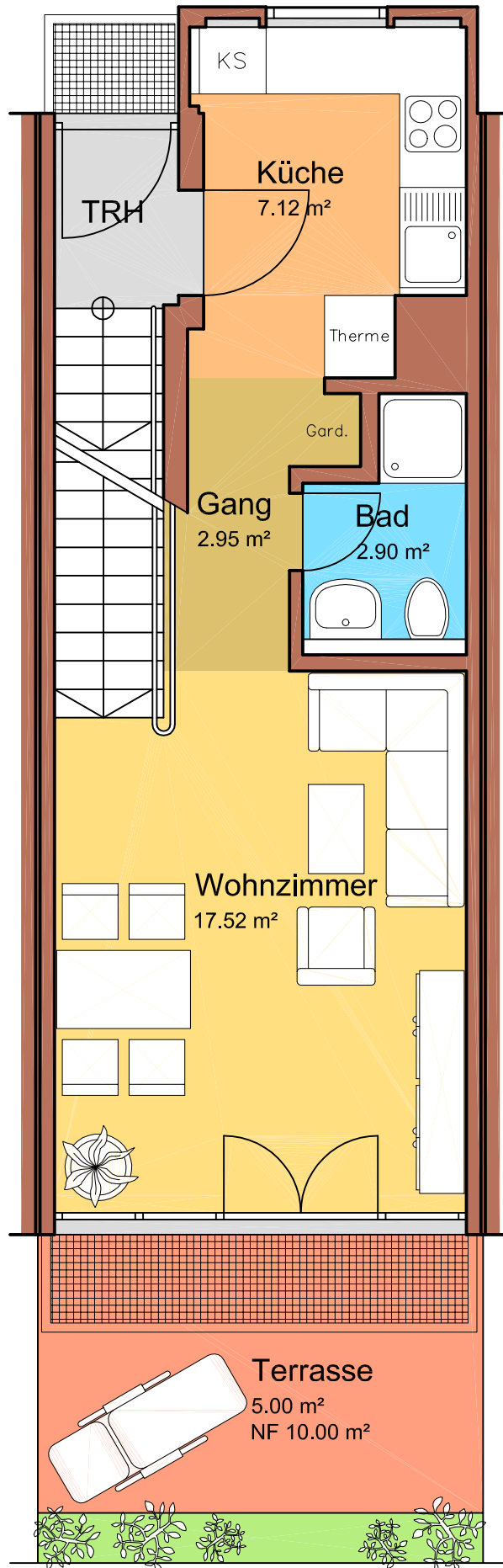


22-22b



22-22b  
Weißbrennweg

# Erdgeschoß



# Kellergeschoß

