

Helle 3 Zimmer Wohnung in Trudering

Daten im Überblick

Objektart	Mehrfamilienhaus/DHH
Objekttyp	3 Zimmer Maisonette Wohnung
Baujahr	2002
Etage	1OG und DG
Etagen insgesamt	3
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Gäste Toilette	Vorhanden
Lage/Ausrichtung	S/W
Keller	Vorhanden
Garage	Duplex
Heizungsart	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Befeuerungsart	Gas
Objektzustand	Gut
Wohnküche	ja
EBK	Vorhanden
Böden	Bucheparkett, Fliesen
Rollos	Vorhanden
Verfügbar ab	sofort
Kaltmiete	€/Monat
Nebenkosten	€/Monat
Heiz-und Stromkosten	nach Verbrauch
Miete Garage	€/Monat
Kaution	3MM
Adresse	Wiesbachhornstr., 81825 München (Trudering)
Ihr Ansprechpartner	Frau Katarina Kirsch Bogataj, Mobil: 0176/ 510 95 956 Mail: info@pro4private.com
Provision	2,38 Nettomonatsmieten inkl. 19% MwSt.
Sonstiges	Gemäß Makler-Alleinauftrag sind sämtliche Verhandlungen und Terminierungen der Besichtigungen ausschließlich über Frau Kirsch Bogataj zu führen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden.

LAGEBESCHREIBUNG

Die Siedlung Michaeliburg liegt im Ortsteil Trudering, im Süd-Osten Münchens. Am Südrand der Siedlung liegen der Ostpark und das Michaelibad.

Aufgrund seiner guten Infrastruktur, der unmittelbaren Nähe zu ausgedehnten Grünflächen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist diese Gegend sehr gefragt.

Mit dem Auto gelangen Sie über die Heinrich-Wieland-Straße oder Kreillerstraße schnell in die Innenstadt (15min), auf den Mittleren Ring oder an die angrenzenden Autobahnanschlüsse. Der Münchener Flughafen ist in 40 Minuten erreichbar. Bis zur Messe München ist es ein Katzensprung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung kann man hier als optimal bezeichnen. So befindet sich die U-Bahn-Linie U5 "Quiddestraße" oder "Michaelibad", die ca. 12 Minuten bis zum Marienplatz braucht, gleich in der Nähe. Auch die Buslinie 195 verläuft in unmittelbarer Nähe sowie auch die Trambahn.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung oder im nahegelegenen Perlacher Einkaufszentrum ("PEP") oder aber auch in den Riem Arkaden.

Schulen und Kindergärten sowie eine hervorragende medizinische Versorgung, die in unmittelbarer Umgebung erreichbar ist, ergänzen sich perfekt.

Zur Freizeitgestaltung bieten sich die naheliegenden und großzügigen Grünflächen, Sportvereine, namenhafte Fitness-Anbieter, Hallenbad, sowie der Ostpark, hervorragend an.

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das DHH mit 3 Wohnungen wurde vor 10 Jahren erbaut und befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße.

Es ist mit massivem Hochloch-Isolierziegeln und Dämm-Mörtel gebaut. Kellerwände und Bodenplatten sind mit wasserundurchlässigem Stahlbeton gefertigt und mit zusätzlichen Isolierplatten und Feuchtigkeitssperren versehen.

Alle Fenster sind aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung und mit Dreh-Kipp-Mechanik sowie mit Rollläden ausgestattet. Die Dachwärmee dämmung ist ausgesprochen qualitativ. Überall in der Wohnung sind die Böden mit Bucheparkett belegt und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Es herrscht ein ausgesprochen angenehmes und gesundes Wohnklima.

Zu der angebotenen Wohnung gehört ein Duplex Garagenplatz und ein kleines Kellerabteil sowie Platz im Fahrradschuppen.

Das hier angebotene Objekt befindet sich im ersten Stock und Dachgeschoss des Hauses und ist nach Westen ausgerichtet. Die Wohnung ist außergewöhnlich hell, denn sie verfügt über viele große Fenster und Balkontüren. Sie hat 2 Balkone nach Westen und wurde gerade frisch renoviert. In den Bädern wurden neue Fliesen eingebaut. Das Parket wurde neu abgeschliffen und eingelassen.

AUSSTATUNG

Sie erreichen Ihre Wohnung über ein eigenes Treppenhaus und kommen direkt in den schönsten Raum der Wohnung – das fast 40m² große Herzstück dieser Wohnung. Diskret eingebunden befindet sich gleich eine praktische Garderobenische (ca. 2qm) und Gästetoilette (ca. 2,7qm), in der Ihnen eine kleine Waschmaschine und ein kleiner Trockner zur Verfügung stehen.

Der große Raum verbindet Kochen, Essen und Wohnen. Hier haben Sie viele Gestaltungsmöglichkeiten und können z.B. ein übergroßes Sofa unterbringen! Der große Balkon (ca. 5,6qm) bietet genug Platz für einen Esstisch oder auch Liegestühle. Hier können Sie im Sommer lange, warme Abende mit einem beruhigenden Ausblick genießen.

Die EBK ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet und ist im Mietpreis inbegriffen. Besonders wird die Köche der eingebaute Gasherd erfreuen. Eine große Kühl-Gefrier-Kombination, der Geschirrspüler sowie ein Ofen und eine Abzugshaube sind selbstverständlich vorhanden.

Um die Ecke befindet sich das kleine Treppenhaus, welches Sie nach oben in die Schlafbereiche der Wohnung führt. Dort stehen Ihnen 2 Schlafzimmer (ca. 9,4qm und ca.10,3qm) und ein großes Bad (ca.5,7 qm) zur Verfügung. Im Treppenhaus des DG finden Sie maßgefertigte Einbauten, die viele Staumöglichkeiten bieten. In einem separaten Raum (ca.2,10qm) befindet sich die Heiztechnik; eine Gas-Etagenheizung. Sie können also problemlos und komfortabel Ihren Energieverbrauch selbst steuern. Der Raum ist zusätzlich mit Regalen versehen.

Das ausgesprochen helle Bad wurde in zeitlosem Weiß neu gefliest und mit neuer Dusche ausgestattet. Sie können aber auch die Badewanne genießen.

Die beiden Schlafzimmer haben einen Balkonzugang, der nach Westen ausgerichtet ist.

In einem der Schlafzimmer sind maßgeschneiderte, hochwertige Einbauschränke gefertigt worden, die die Schrägen optimal nutzen. Auch hier haben sie viele Naturlichtquellen, die den Räumen im Dachgeschoss einen besonderen Charme verleihen.

Die Wohnung ist für 2-3 Personen gut geeignet.

Es besteht die Möglichkeit, weitere Wohnräume im Souterrain (Möbliertes 1 ½ Zimmer Apartment) dazu zu mieten.

Den besten Eindruck erhalten Sie bei einem persönlichen und unverbindlichen Besichtigungstermin.

Frau Kirsch Bogataj steht Ihnen hierfür jederzeit gerne zur Verfügung (0176/510 95 956.)

ANSICHTEN

Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Terrasse



Wohnzimmer



Offene Küche



Küchenzeile



Katarina Kirsch Bogataj
Immobilien Makler

Tal 40
80331 München

tel: 0176 51095956
fax: 089/20330359

info@pro4private.com
www.pro4private.com

Ausblick



Terrasse 10G



Flur DG



Treppenhaus



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer 2 DG



Katarina Kirsch Bogataj
Immobilien Makler

Tal 40
80331 München

tel: 0176 51095956
fax: 089/20330359

info@pro4private.com
www.pro4private.com

Balkon DG



Einbauschränke DG



Bad DG



Panorama



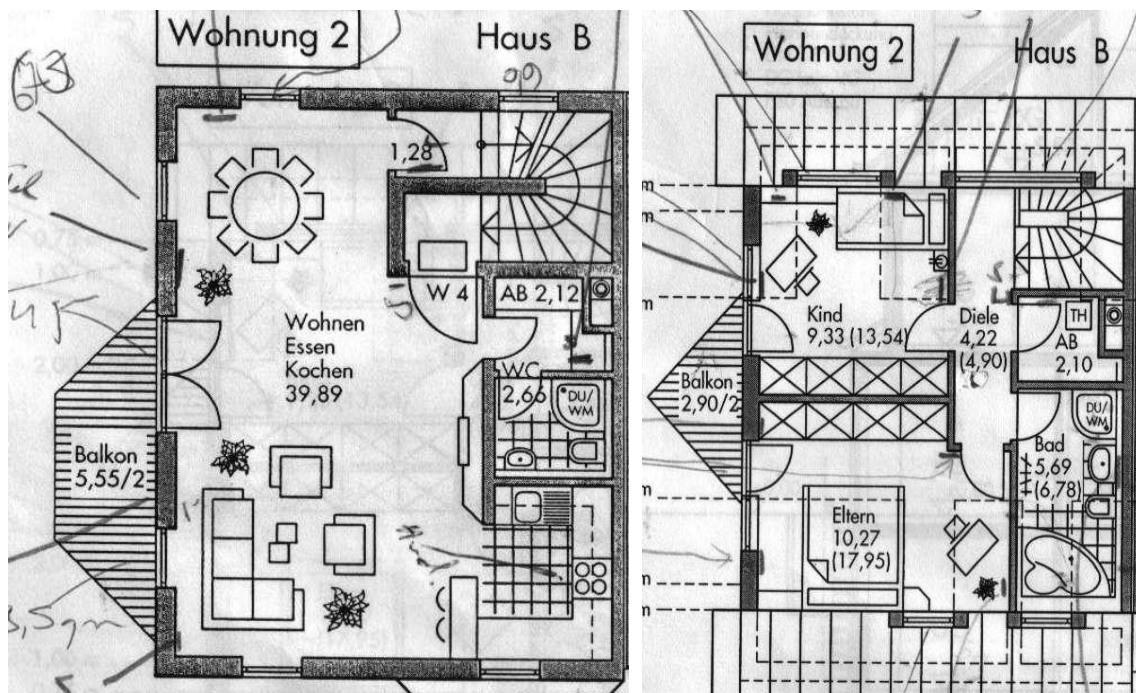
Außenansichten



Grundrisse (nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr!)

1 OG

DG



Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Der Makler kann daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Objektangaben einstehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatz beträgt drei Jahre. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.
3. Der Makler verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu erfüllen und fachgerecht zu bearbeiten. Der Auftraggeber teilt dem Makler seine Vorstellung von dem gesuchten Objekt mit und informiert ihn entsprechend, falls der Makler nicht weiter tätig werden soll.
4. Der Makler erhält für den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsabschlussmöglichkeiten eine Provision zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Höhe der Provision ist im konkreten Angebot ausgewiesen. Im Regelfall 3% (Kauf), 2MM (Miete) und 1,5MM (Pauschalmiete) zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Berechnungsgrundlage für die Provision ist die vom Anbieter bei Auftragserteilung angegebene Pauschalmiete zuzüglich eventueller Sonderleistungen wie Möblierung, Garage, Kfz-Stellplatz, Internetpauschale. Unberücksichtigt bleiben vom Vermieter bereits im Angebot gesondert ausgewiesene Nebenkosten. Der Makler weist lediglich die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen nach. Die vertraglichen Verpflichtungen treffen allein den Auftraggeber und

den Vermieter/Verkäufer. Der Makler haftet gegenüber keiner der Vertragsparteien für irgendwelche Ansprüche aus dem Vertrag.5. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig. Wird der wirtschaftliche Zweck auf andere Weise, etwa durch Ersteigerung, Schenkung o. ä. erreicht, ist die Provision ebenfalls zu zahlen. Dasselbe gilt bei Abschluss des Hauptvertrages mit abweichendem Inhalt, falls die wirtschaftliche Identität des Vertrages gewahrt bleibt. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision sind vom Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 9% zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.

6. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.

7. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kaufpreises mitzuteilen.

8. Sämtliche dem Auftraggeber mitgeteilten Informationen sind vertraulich und für den Auftraggeber persönlich bestimmt. Dem Auftraggeber ist es nicht erlaubt, diese Informationen an Dritte weiter zu geben. Andernfalls haftet er neben weiteren möglichen Schadensersatzansprüchen, im Falle des Vertragsabschlusses durch den Dritten mindestens in Höhe der entgangenen Provision. Sollte aufgrund der Weitergabe der Informationen ein Hauptvertrag mit einem Familienangehörigen, einer verbundenen Gesellschaft oder einer Gesellschaft, an der der Auftraggeber beteiligt ist, zustande kommen, ist der Auftraggeber weiter verpflichtet, die Provision zu zahlen.

9. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

10. Ich, Katarina Kirsch Bogataj, Immobilien Makler, hafte nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand bei Maklerverträgen mit Kaufleuten ist München.

München, 1. 8. 2007

Sämtliche Bilder in diesen Dokumenten sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Katarina Kirsch Bogataj möglich. Unerlaubter Gebrauch wird strafrechtlich verfolgt.