

## ELEGANTE, STILVOLLE , VOLL-MÖBLIERTE 2 ZIMMER WOHNUNG IN ZENTRALER LAGE

### Daten im Überblick

<b>Objekttyp</b>	2 Zimmer Wohnung
<b>Baujahr</b>	ca.1920
<b>Etage</b>	3
<b>Etagen insgesamt</b>	4
<b>Wohnfläche</b>	ca. 72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 5 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon-Loggia</b>	Nein
<b>Ausrichtung</b>	Süd-Ost
<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Tiefgarage</b>	kann man anmieten (2 Gehe min. Entfernung)
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung (Gas)
<b>Internet-Flatrate</b>	DSL 16000 - Download bis zu 16.000 K Bit/s- Kosten in der Miete enthalten
<b>Kabel TV</b>	inklusive
<b>Objektzustand</b>	Erstbezug nach Grundsanierung
<b>Ausstattung</b>	Neu, hochwertig, Premium voll-möbliert und ausgestattet
<b>Küche</b>	Wohnküche, EBK
<b>Böden</b>	Eichenparket, Fliesen
<b>Verfügbar ab</b>	1.November 2012, Mietzeit von min.6 Monaten und max. 5 Jahren
<b>Monatsmiete</b>	1.500 €/Monat
<b>Nebenkosten</b>	75 €/Monat
<b>Heizung</b>	45 €/Monat
<b>Gesamtmiete</b>	<b>1.620,00€/Monat (alle Kosten: Nebenkosten, Heizung, Kabel TV, Internet, Möblierung und Ausstattung sind bereits inklusive)</b>
<b>Kautions</b>	3MM
<b>Provision</b>	2MM (bei weniger als 1Jahr gemäß Tabelle in AGB)
<b>Adresse</b>	Adlzreiterstraße, 80337 München
<b>Ihr Ansprechpartner</b>	Frau Katarina Kirsch Bogataj, Immobilien Makler. Mobil: 0176/ 510 95 956 Mail: <a href="mailto:info@pro4private.com">info@pro4private.com</a>
<b>Sonstiges</b>	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. Es gelten unsere AGB.

## LAGEBESCHREIBUNG

Müssen Sie regelmäßig nach München pendeln? Sind Sie für eine Weile an München gebunden? Dieses Apartment könnte Ihre Ideallösung sein – eine möblierte Bleibe in einer idealen Lage Münchens! Es ist gut für 2 Personen geeignet.

Der Stadtteil Isarvorstadt, südlich der Altstadt gelegen, ist heute ein buntes, lebendiges und offenes Viertel. Die angebotene Wohnung befindet sich in der Adlzreiterstraße in der Ludwigsvorstadt. Diese führt von der Lindwurmstraße nach Süden zum Zenettiplatz. In dieser Straße hat übrigens Albert Einstein seine Kinderjahre verbracht.

In ein paar Minuten sind Sie am Goetheplatz und über die U-3 und U-6 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Desweiteren existieren sehr gute Busverbindungen- Zenettistrasse- Linie 152 (1 Minute zu Fuß) und Tumblingerstrasse – Linie 131 und 152 (3 Minuten zu Fuß). Nach nur einer Haltestelle sind Sie am Marienplatz, im Herzen von München. Auch mit dem Rad oder zu Fuß ist die Innenstadt nur einen Katzensprung entfernt. Aber auch schon in unmittelbarer Nähe der Wohnung finden sie Kinos, Bars, Geschäfte, Unterhaltung und ein reichhaltiges Kulturangebot. Sie können ruhigen Gewissens Ihr Maß auf der Oktoberfest- Wiesen genießen, denn Ihr neues zu Hause werden sie bequem zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichen.

Das Besondere an der Isarvorstadt ist ihre Vielfalt. Hier treffen viele unterschiedliche Menschen und Stile aufeinander. Eine aktive Jugendkultur, junge Familien und überzeugte Singles leben hier direkt nebeneinander. Gleich neben der einfachen Dönerbude findet man die exquisite Chocolaterie, und gleich gegenüber die neueste Bio-Bäckerei.

In den Nachkriegsjahren gehörte das Viertel noch nicht zu den Topadressen in München. Erst ab 1971 entdeckte man den Eigencharakter dieses Stadtviertels wieder. Mit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes machte man sich an die Sanierung und Neubelebung des Viertels. Es entstanden Wohngebiete und der Dienstleistungssektor konnte im Viertel Fuß fassen. Mit den vielen neuen Kneipen und Cafés kam allmählich die Partyszene in die Isarvorstadt.

Heute ist der Bezirk das Szeneviertel Münchens. Wer in München weggehen will, kommt an der Isarvorstadt nicht vorbei.

Alle Läden und Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in der Nähe.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Eine wunderschöne Wohnung in einer wunderschönen Stadt!

Das Haus mit kleinem Innenhof wurde 1920 erbaut und verfügt über typische Altbau Merkmale. Große Fenster mit tiefen Fensterbänken, Kassettentüren, überdurchschnittliche Raumhöhe. Insgesamt befindet sich das Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand.

Über ein schönes Treppenhaus erreichen Sie Ihre Wohnung im 3. OG.

Sie werden von einer geräumigen Diele (ca. 8,75 m<sup>2</sup>) empfangen. Von dort aus erreichen Sie die Küche, das Wohnzimmer sowie auch das Badezimmer.

Die Küche (ca. 15,7 m<sup>2</sup>) ist sehr hell und funktionell. Durch eine Glasschiebetür können Sie auch von hieraus das Wohnzimmer erreichen. Auch dieses (ca. 17,7 m<sup>2</sup>) ist stilvoll eingerichtet. Aus dem Wohnzimmer erreicht

man das große Schlafzimmer (ca. 17,5 m<sup>2</sup>) – zwei Fenster verleihen diesem Zimmer eine einmalige Atmosphäre. Das Badezimmer (ca. 9,9 m<sup>2</sup>) ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über sogar zwei Fenster und über eine Badewanne sowie eine Dusche (ca. 2,1 m<sup>2</sup>). Hier findet auch die ganze Heiztechnik (Etagenheizung und Wasserspeicher) sowie die Waschmaschine ihren Platz.

Die Wohnung wurde gerade komplett neu grundsanziert. Alle Installationen - Strom, Gas, Wasser- wurden neu verlegt und auf den modernsten Stand gebracht. Es wurden nur sehr hochwertige Materialien genutzt. In allen Räumen wurde gekalktes Eichenparket verlegt und im modernen Badezimmer große Schieferplatten gewählt. Die schönen, alten Türen wurden aufwendig restauriert und bilden einen gelungenen Stilkontrast zum sonstigen, modernen Ambiente. Außerdem steht Ihnen auch ein Kellerabteil zur Verfügung.

## AUSSTATTUNG

Diese Wohnung bietet Ihnen auf den gesamten 72 m<sup>2</sup> eine trendige, klassisch moderne Umgebung. Wenn Sie klassisches Design schätzen können, wird Ihr Herz höher schlagen. Hier trifft Qualität auf Design. Die puristische Einrichtung vermittelt eine elegante Lebensweise.

Ein erster Designklassiker im Bauhaus Design ist das Sofa im Wohnzimmer: Ein Möbelstück designed von Eileen Grey von ClassiCon Möbel (Serie Satry). Auch der Tisch ist von Eileen Grey. Das Sideboard ist von "Einrichtung". Ein Flat-Screen TV und Hi-Fi Anlage mit „Docking Station“ darf natürlich nicht fehlen. An dem Vintage-Schreibtisch mit einem bequemen Lambert Stuhl werden Sie intellektuelle Herausforderungen sicherlich leicht bewältigen. Natürlich verfügen Sie in der gesamten Wohnung über ein schnelles W-LAN. Lampen von Global und Foscarini sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Die Kücheneinrichtung ist vor allem funktional designed und mit besten Elektrogeräten ausgestattet. Eine große Kühl-Gefrierkombination in Edelstahloptik von Liebherr, Ceranfeld-Herd, Backofen, Abzugshaube und Geschirrspüler sind von Siemens. Zum stilechten Essen, steht Ihnen das Rosenthal Geschirr ebenso wie auch das schöne Kaffee-Set, ein hochwertiges Besteck und weitere Küchenutensilien und Geräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle) zur Verfügung. Sie müssen nur noch die Lebensmittel einkaufen, kochen und es am runden Tisch auf den Arne Jacobsen Stühlen genießen.

Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Die stilvollen Armaturen der Serie Vola von Arne Jacobsen harmonieren perfekt mit den dunklen, anthrazitfarbenen Schieferplatten und der hochwertigen italienischen Keramik. Zwei Badetuchwärmer sorgen für ein angenehm-warmes Gefühl, wenn Sie aus der Dusche mit integrierter Ablaufrinne oder aus der Badewanne kommen. Die Wascheckenablage bietet Ihnen genug Platz für Ihre persönlichen Badutensilien. Selbstverständlich stehen Ihnen ausreichend Handtücher von bester Qualität zur Verfügung, sowie schon erwähnte Waschmaschine.

Im Schlafzimmer werden Sie Ihre Kleider in einem Luxus-Einbauschränk von Hülsta einräumen können. Das Doppelbett ist designed von Peter Maly für Ligne Roset und mit feinstem Bettzeug ausgestattet. Wenn Sie die Morgensonne doch zu früh weckt, können Sie die eingebauten Jalousien nutzen.

Weitere Vintage-Sammelstücke und hochwertige Accessoires und Deco runden das gesamte Bild dieser außergewöhnlich eleganten Bleibe ab.

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.)

## AUSSICHTEN

### Bad



### Wohnzimmer



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

## Eingangsbereich



## Küche



## Küche



## Küche



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

## Wohnzimmer



## Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad



Dusche

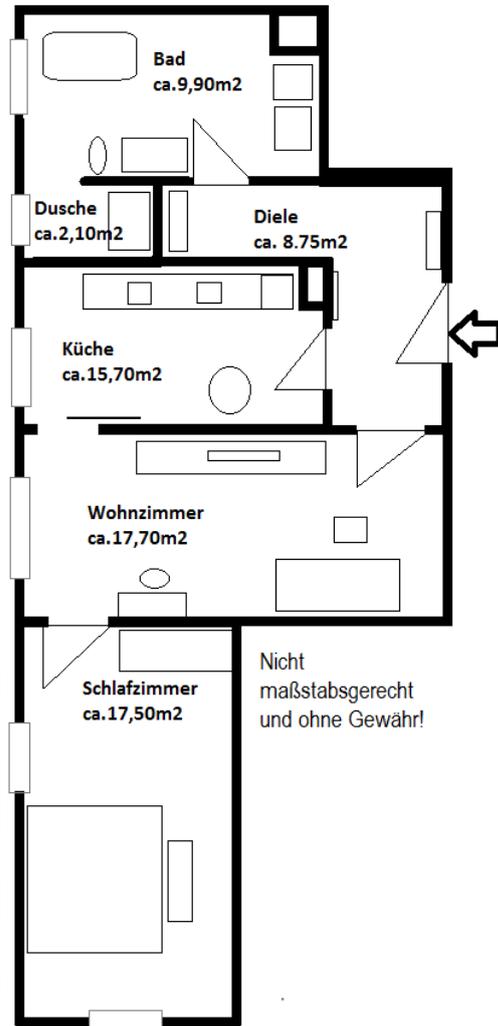
Treppenhaus



Aussenansicht



Grundriss (nicht maßstabgerecht und ohne Gewähr)



# 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/Vermieters. 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 (Pauschalmitte) zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Berechnungsgrundlage für die Provision (Miete) ist die vom Anbieter bei Auftragserteilung angegebene Pauschalmitte incl. Möblierung und zuzüglich eventueller Sonderleistungen wie Garage, Kfz-Stellplatz, Internetpauschale. Unberücksichtigt bleiben vom Vermieter im Angebot bereits gesondert ausgewiesene Nebenkosten. Falls die Anmietung für einen Mietzeitraum von kürzer als 12 Monaten erfolgt, stellt Katarina Kirsch Bogataj gemäß Provisionstabelle einen entsprechenden Anteil von der vollen angefallenen Provision in Rechnung. Die Gesamtforderung in Höhe von 2 Monatsmieten bleibt erhalten. Weitere Anteile bzw. der Restbetrag der Provision gemäß Provisionstabelle werden von Katarina Kirsch Bogataj in Rechnung gestellt, wenn das Mietverhältnis über die anfänglich unter 12 Monaten liegende Mietdauer hinaus fortgeführt wird.

**Provisionstabelle** Provision: ( %-Satz einer Monatsmiete )

Bis zu 3 Monaten ( 65.00% )

Bis zu 4 Monaten ( 80.00% )

Bis zu 5 Monaten ( 95.00% )

Bis zu 6 Monaten ( 110.00% )

Bis zu 7 Monaten ( 125.00% )

Bis zu 8 Monaten ( 140.00% )

Bis zu 9 Monaten ( 155.00% )

Bis zu 10 Monaten ( 170.00% )

Bis zu 11 Monaten ( 185.00% )

Ab 12 Monaten ( 200.00% )

5. Eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses begründet keinerlei Ansprüche gegen Katarina Kirsch Bogataj. Der Anspruch von Katarina Kirsch Bogataj auf die volle nach dem ursprünglich abgeschlossenen Mietvertrag angefallene Provision bleibt unberührt. Nur wenn der Vermieter nachweislich die mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt oder nicht erfüllen kann, und es dadurch zu einer vorzeitigen Beendigung kommt, besteht Anspruch auf Rückzahlung der anteiligen Provision.

6. 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.

7. 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.

8. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kauf/Mietpreises mitzuteilen.

9. 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.

10. Der Makler weist lediglich die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen nach. Die mietvertraglichen Verpflichtungen treffen allein den Auftraggeber und den Vermieter. Der Makler haftet gegenüber keiner der Vertragsparteien für irgendwelche Ansprüche aus dem Mietvertrag.

11. Die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

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

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

14. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

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

München, 1. 8. 2007

## Urheberrecht:

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.

## Keine Abmahnung ohne Kontakt!

Im Falle von wettbewerbsrechtlichen, domainrechtlichen, urheberrechtlichen oder ähnlichen Problemen bitten wir Sie, Katarina Kirsch Bogataj zur Vermeidung unnötiger Rechtsstreite und Kosten bereits im Vorfeld zu kontaktieren.

Wir garantieren, dass die zu Recht beanstandeten Passagen unverzüglich entfernt werden, ohne dass von Ihrer Seite die Einschaltung eines Rechtsbeistandes erforderlich ist. Dennoch von Ihnen ohne vorherige Kontaktaufnahme ausgelöste Kosten werden im Sinne der Schadensminderungspflicht zurückgewiesen und gegebenenfalls Gegenklage wegen Verletzung vorgenannter Bestimmungen eingereicht.