

4-Zimmer-Dachterrassenwohnung exklusiv | großzügig | Blick ins Grüne in München-Aubing



Anschrift	Maria-Arndts-Straße 29 in München
Wohn- / Nutzfläche	rund 114 m ²
Zimmer	großzügiges Wohn- und Eßzimmer, exklusive Bulthaup-Küche (Küchenblock, hochwertige Elektrogeräten, 2 Kinder- bzw. Gästezimmer mit eigenem Duschbad / WC, großes Schlafzimmer mit Bad en suite, TG-Stellplatz, Keller
Bezug	ab sofort / in Absprache mit dem Eigentümer
Monatliche Kaltmiete	€ 2.250,00
Tiefgaragen-Stellplatz	€ 100,00
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung	€ <u>400,00</u>
Monatliche Gesamtmiete	€ 2.750,00

Zu Beginn beziehungsweise vor Übergabe der Wohnung ist eine Mietsicherheit in Höhe von drei Nettomonatsmieten – sprich in Höhe von € 7.050,00 – zu leisten.

Lage

Aubing liegt im Münchner Westen und grenzt im Nordosten an die Stadtteile Obermenzing sowie im Norden an Lochhausen und Langwied, mit denen Aubing einen gemeinsamen Stadtbezirk mit rund 53.000 Einwohnern abbildet.

Neben der guten Anbindung an das Netz des Münchner Verkehr- und Tarifverbunds (MVV) ist Aubing auch wegen des guten Schulangebotes (Grund- und Mittelschulen, Realschule und Gymnasium) für Familien interessant. Kindergärten, Kindertagesstätten sowie die vorgenannten Schulen sind in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Die Immobilie selbst liegt in einem Neubaugebiet in ruhiger und familienfreundlicher Lage.

Die Aubinger Lohe als Naherholungsgebiet und Teil des bayerischen Landschaftsschutzgebietes mit einer Fläche von ca. 1,8 Quadratkilometern befindet sich mehr oder weniger direkt vor der Haustüre.

Geschäftes des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe. Der nächstgelegene S-Bahnhof Neuaubing (S8) oder Lochham (S6) ist mit dem Pkw in rund 3 Minuten zu erreichen. Die Haltestelle Pasing - Teil der Münchner Stammstrecke - liegt jeweils zwei Stationen entfernt.

Objekt

Die helle und großzügige 4-Zimmer-Dachterrassen-Wohnung liegt im 4. Obergeschoß eines Neubaus des autofreien Projektes „PAOSOPARK“. Die entstandenen Wohnhäuser umsäumen den ca. 19.000 m² großen Paosopark, der direkt in ein grünes Naturgebiet mit ca. 190.000 m² Fläche übergeht.

Über den Flur- und Eingangsbereich kommt man linker Hand in den großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich nebst offener und exklusiver Bulhaup-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und Küchenblock.

Über den Wohnbereich ist die große Dachterrasse mit Süd/West-Ausrichtung und Blick ins Grüne zugänglich. Der Terrassenbereich ist gefliest, die restliche Fläche ist extensiv begrünt.

Rechter Hand der Eingangstüre befinden sich die beiden kleineren Schlaf-/Kinder-/Gästezimmer mit gegenüberliegendem Bad mit Dusche und WC.

Das große Schlafzimmer verfügt über ein helles und geräumiges Bad en suite mit Badewanne, Dusche und WC. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich; der Austritt auf die Terrasse erfolgt jedoch über zwei Treppen.

Im Keller steht ein Kellerabteil zur Verfügung; ein Stellplätze in der Tiefgarage ist der Wohnung zugeordnet und Teil des Mietgegenstands.

Der Bezug der Wohnung ist kurzfristig möglich; es handelt sich um einen Erstbezug.

Ausstattung

- Eichen-Mehrschichtparkett in allen Wohn- und Flurbereichen
- Hochwertiges Steinzeug in Bad und Dusch-Bad
- Exklusive Sanitärgegenstände und Armaturen
- Bodengleiche Dusche mit Regendusche
- Fußbodenheizung in allen Räumen (raumweise steuerbar) Zentralheizung
- Fernwärme-Zentralheizung
- Fenster und Türen aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, weiß
- Elektrische Rollläden
- Exklusive Bulthaup-Küche mit Einbaugeräten
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Badezimmer
- Barrierefrei – bis auf den Zugang auf die Dachterrasse
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- 1 Tiefgaragenstellplatz

Energieausweis

Energieausweistyp:

Ausstelldatum:

Gültig bis:

Baujahr des Gebäudes:

Wesentlicher Energieträger:

Endenergieverbrauch:

Energieeffizienzklasse:

Bedarfsausweis

02.05.2022

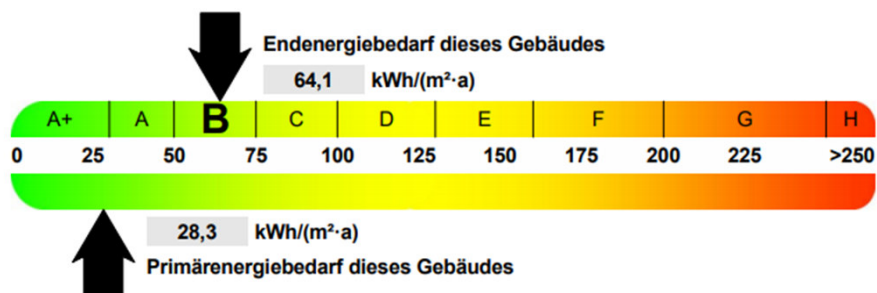
01.05.2032

2022

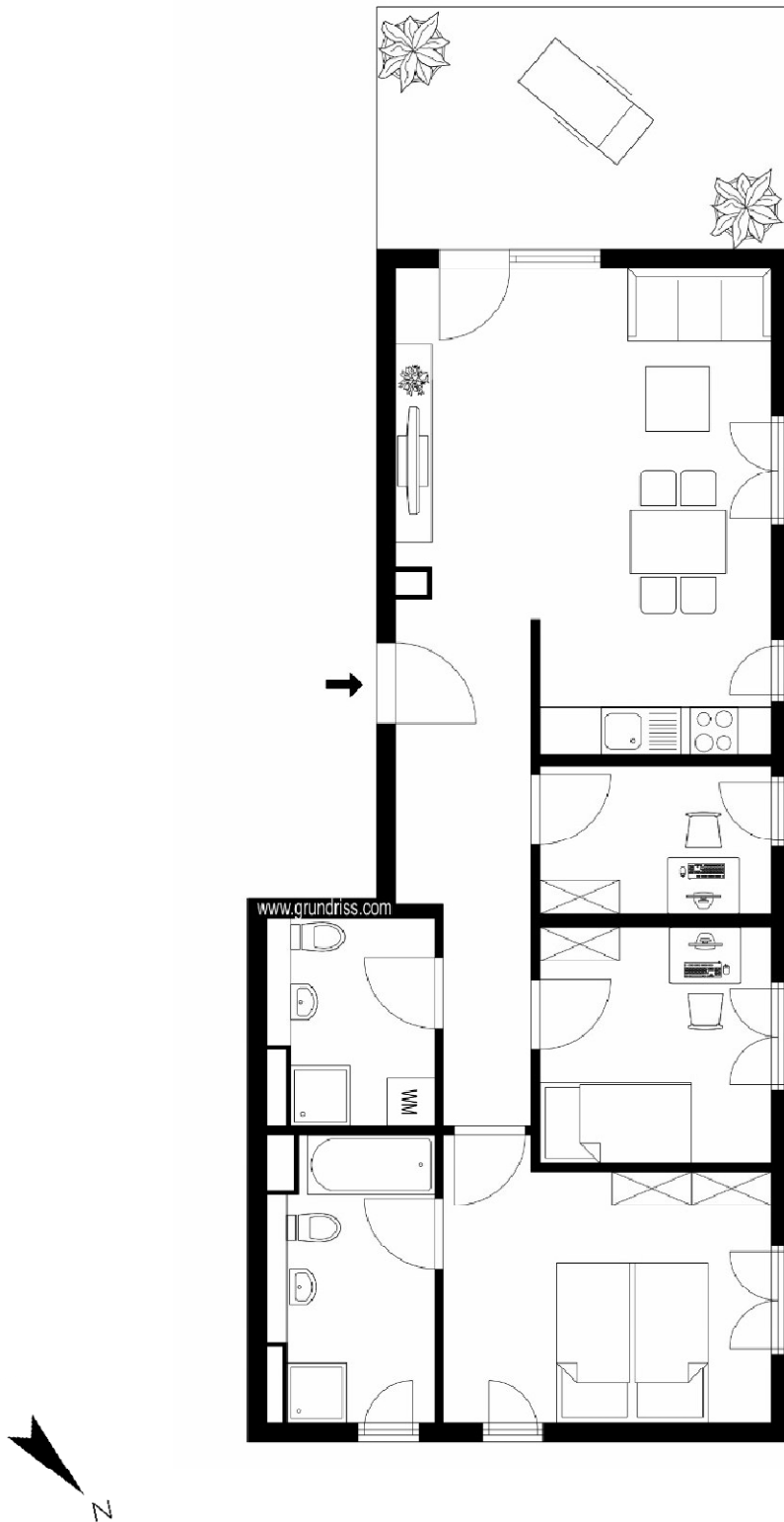
Fernwärme

64,1 kWh / (m² a)

B



Grundriss der Wohnung





Wir führen ausschließlich Einzelbesichtigungen, nach wie vor unter Einhaltung der Hygienerichtlinien und den geforderten Abstandsregeln, durch. Virtuelle Besichtigungen und Videobesichtigungen können auf Anfrage erfolgen.

Sämtliche Bilder und Dokumente in diesem Exposé sind unser Eigentum und dürfen nicht durch Dritte verwendet beziehungsweise an Dritte weitergegeben werden.

Dieses Exposé dient nur zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

Diese Immobilie wird im exklusiven Alleinauftrag angeboten.



be | immobilien . Carl-Miller-Weg 29 . 83700 Rottach-Weißach
Telefon 08022 . 663 99 05 - Telefax 08022 . 663 99 06 - Mobil 0172 . 824 66 13
Email info@be-immo.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Mit Verwendung unserer Angebote, insbesondere einer diesbezüglichen Kontaktaufnahme, kommt zwischen be | immobilien (im Folgenden: Makler) und dem Interessenten (im Folgenden: Kunde) ein Maklervertrag zustande, für den die folgenden allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten:

1. Angebote

Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise des Vermieters. Trotz sorgfältiger Aufbereitung der Unterlagen kann der Makler für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers/Vermieters keine Gewähr übernehmen.

2. Maklerprovision

Bis zum Erwerb einer Immobilie arbeitet der Makler für den Kunden kostenfrei. Erst mit notariellem Kaufvertragsabschluss schuldet der Kunde dem Makler für den Nachweis beziehungsweise die Vermittlung eine Maklerprovision aus dem Gesamtkaufpreis. Dem Abschluss eines Kaufvertrages steht jeder andere Erwerb gleich, wie beispielsweise Zuschlag bei einer Versteigerung, Erwerb eines Gesellschaftsanteils etc. be | immobilien ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig - für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.

3. Vorkenntnis

Weist der Makler ein Objekt nach, das dem Kunden bereits bekannt ist, sollte dies der Kunde spätestens innerhalb von 5 Tagen mit Angabe der Informationsquelle schriftlich mitteilen und die Vorkenntnis auf Verlangen des Maklers belegen.

4. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen des Maklers über ein Objekt sind vertraulich und ausschließlich für den Kunden persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Verstößt der Kunde gegen dieses Weitergabeverbot und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so schuldet der Kunde Schadensersatz in Höhe der Maklerprovision zuzüglich Mehrwertsteuer.

5. Haftung

be | immobilien haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.

6. Datenschutz

Der Kunde willigt ein, daß der Makler Daten, die sich aus diesem Vertrag oder der Vertragsdurchführung ergeben, erhebt, verarbeitet, nutzt und diese im erforderlichen Umfang an Dritte übermittelt.

7. Salvatorische Klausel / Schriftform

Bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleiben die übrigen davon unberührt und werden durch wirksame mit gleichem oder ähnlichem Regelungsgehalt ersetzt. Änderungen und Ergänzungen des Maklervertrages oder dieser Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(Stand März 2020)