



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - helle 2 Zimmer Wohnung in Neuaubing



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_727	<b>Stand vom:</b>	02.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Ort:</b>	81249 München
<b>Wohnfläche:</b>	58,04 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	1
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.510,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €	<b>Garage:</b>	80,00 €
<b>Warmmiete:</b>	1.730,00 €	<b>Kaution:</b>	453.000,00 €

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Gas

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Sabrina Winklhofer
<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstr. 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0162 88 3333 7	<b>Faxnummer:</b>	089-548 580 80
<b>E-Mail:</b>	sabrina.winklhofer@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 58 m<sup>2</sup> ein modernes Wohngefühl.

Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich, der nahtlos in den Balkon übergeht. Durch die bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine freundliche Atmosphäre. Hier können Sie entspannte Abende verbringen oder Gäste empfangen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt ebenfalls durch ein bodentiefes Fenster, das nicht nur für Helligkeit, sondern auch für eine angenehme Belüftung sorgt.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und modernes Wohnen legen.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Wohnlage im Stadtteil Aubing im Münchner Westen. Die Fritz-Bauer-Straße liegt in einem modernen Wohngebiet, das durch eine angenehme Nachbarschaft und viel Grün geprägt ist.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station "Neuaubing" (S4) ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegene A99 und A96 schnell in alle Richtungen.

Für Naturliebhaber bietet der nahe gelegene Aubinger Lohe ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Spazierwegen, Radstrecken und Möglichkeiten zur Entspannung in der Natur. Zudem laden das Langwieder Seenplatte und der Lußsee zu Ausflügen und sportlichen Aktivitäten ein.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Kitas, Schulen und Spielplätze aus, was sie besonders für Familien attraktiv macht.

## Ausstattung:

---

- Parkett Böden
- Balkon
- Lüftungssystem
- Balkon
- Kellerabteil
- 1 Garagen Stellplatz
- Indexmietvertrag

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Sabrina Winklhofer unter der Mobilfunknummer 0162/8833337 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: Provisionsfrei.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

heller Flur



Eingangstür zur Wohnung



Flur



Wohnzimmer/Esszimmer



Wohnzimmer/Esszimmer



offene Küche



Zugang zum Balkon



großzügiger Balkon



Schlafzimmer mit bodentiefen Fenster



helles Schlafzimmer



Badezimmer mit bodentiefen Fenstern



bodentief Dusche



Badewanne



Badezimmer mit Waschmaschinen Anschluss



Klingel Anlage

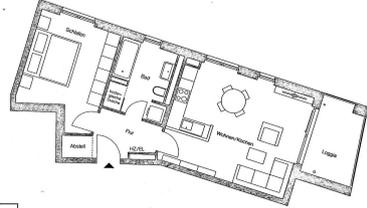


Grundriss

GLEISHARFE  
Pud

2 Zimmer-Wohnung mit Loggia  
58,04 m<sup>2</sup> Wfl.

Haus 4, Whg. 411 (1. OG)



Whg. 411	Wfl.	Br.
Wohnzimmer	15,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
Küche	7,50 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
Flur	4,50 m <sup>2</sup>	4,50 m <sup>2</sup>
Schlaf.	12,00 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>
Loggia	3,00 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup>
Balkon	8,04 m <sup>2</sup>	8,04 m <sup>2</sup>

Maßstab 1:75  
HO/SL + Hebrüg/Bene



- 88 -