

## Exklusive 2-Zimmer-Wohnung in Waldtrudering - ERSTBEZUG

Wohnimmobilie / Miete

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	0031-002 EG Mitte
Adresse:	DE-81827 München Waldtrudering Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaltmiete:	1.130,00 EUR
Warmmiete:	1.405,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	175,00 EUR
Stellplatzmiete:	100,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Kautionsbetrag:	3.390,00 EUR

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 53,62 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	in Tiefgarage

#### 1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Fußbodenheizung
Bodenbelag:	Parkett
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche
barrierefrei:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost
Technik:	Kabel- oder Satelliten-TV

**Verglasung:** dreifach verglast

### 1.5. Zustandsangaben

**Baujahr:** 2021  
**Alter:** Neubau  
**Zustandsart:** Erstbezug  
**Bauphase:** im Bau

### 1.6. Umfeld

**Gebiet:** Wohngebiet  
**Distanz zum Bus:** ca. 30 m  
**Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):** ca. 2,3 km

### 1.7. Verwaltung

**verfügbar ab:** ab sofort  
**Gewerbliche Nutzung möglich:** nein  
**Haustiere:** nein

### 1.8. Energieausweis

**Energieausweis vorhanden:** ja

### 1.9. Beschreibung der Lage

Am Rande der pulsierenden Metropole München liegt das moderne Anwesen in einer ruhigen Wohngegend im beliebten Stadtteil Waldtrudering.

Durch seine vielen Grün- und Waldflächen bietet Waldtrudering Erholung vom stressigen Alltag.

Die Buslinien 192, 194 verkehren in direkter Nähe und gewährleisten eine rasche Anbindung an S-Bahn und U-Bahn.

Im Umkreis finden Sie mehrere Supermärkte, Restaurants, Bäckereien, Fitnessstudios, Friseure, Kindergärten, Schulen, Biergärten, zwei Einkaufszentren sowie Apotheken.

In nur ca. 3 km Entfernung lädt der Riemer See zum Entspannen ein.

Die Autobahnen A99 und A8 sind binnen weniger Minuten zu erreichen.

### 1.10. Beschreibung der Ausstattung

Die traumhafte, lichtdurchflutete Wohnung ist barrierefrei und verfügt über eine Fußbodenheizung.

In allen Wohnbereichen wurde ein Eichen-Mosaikparkett im Englischen Verband verlegt.

Die weiße Einbauküche ist mit hochwertigen und energieeffizienten Markengeräten von Blaupunkt ausgestattet (Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühl-/Gefrierkombination und Waschmaschinenanschluss).

In der Küche und im Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne und/oder einer bodengleichen Dusche, wurden italienischen Designerfliesen in beige/grau gehaltenem Farbton verlegt, die den luxuriösen Gesamteindruck der Wohnung abrunden.

Das Haus ist an das Telefon-und Kabelnetz angeschlossen.

Die innovative Wärmepumpe spendet in der kalten Jahreszeit wohlige Wärme.

Ein TG-Einzelstellplatz, sowie ein großzügiges Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung dazu.

Fahrräder können diebstahlsicher in der Tiefgarage untergebracht werden.

Die Tiefgaragenstellplätze sind mit einem Stromanschluss ausgestattet.

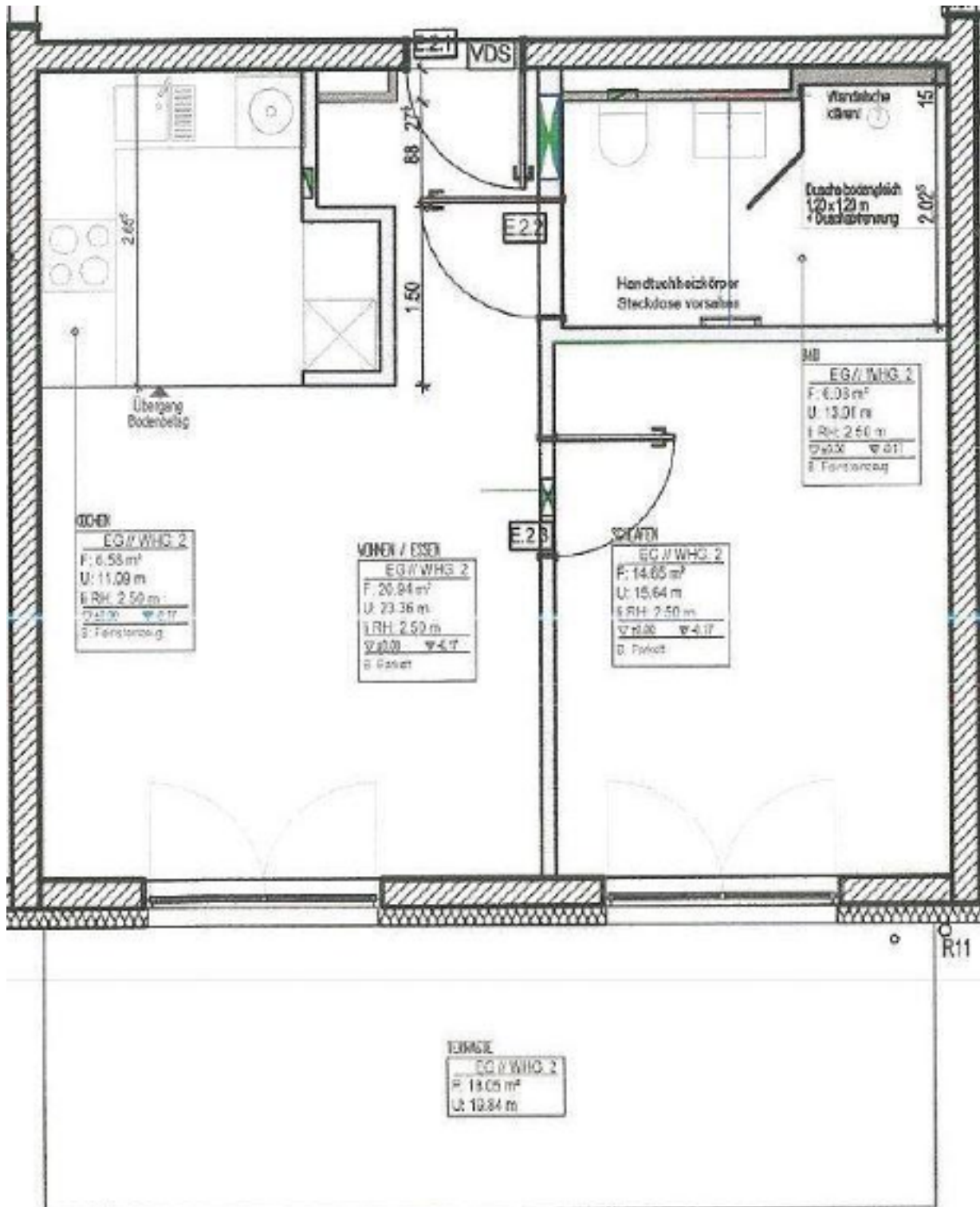
Eine Video-Gegensprechanlage und die videoüberwachte Garageneinfahrt, sorgt für zusätzliche Sicherheit.

## 2. Galerie





### 3. Grundriss





## 4. Agentur

### 4.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	saceba Immobilienverwaltung GmbH
<b>Adresse:</b>	Klara-Ziegler-Bogen 85 DE-81739 München Deutschland / Bayern
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Amt Elsterland
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 GewO  Der Erlaubnisinhaber ist berechtigt, gewerbsmäßig  gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO den Abschluss von Verträgen über - Grundstücke - grundstücksgleiche Rechte - gewerbliche Räume - Wohnräume zu vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträgen nachzuweisen.  gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO - das gemeinschaftliche Eigentum im Sinne des § 1 Absatz 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 549 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu verwalten (Wohnimmobilienverwalter)
<b>Handelsregister:</b>	Aufsichtsbehörde: Amt Elsterland, Kindergartenstraße 2a, 03253 Schönborn, <a href="https://www.elsterland.de/">https://www.elsterland.de/</a>
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	HRB 12130 beim Amtsgericht Cottbus Steffen Zimmermann
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.saceba.de">www.saceba.de</a>

### 4.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Anja Zimmermann
<b>Telefon:</b>	089/68092990
<b>Fax:</b>	089/68092989
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@saceba.de">info@saceba.de</a>