

# \*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss \*\*\*



**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,61 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.250,00 EUR  
Scout-ID: 58199546



## **Ihr Ansprechpartner:**

Immobilien Vertrieb München - IVM GmbH  
Herr Bernd Pflüger

E-Mail: [info@ivm-gmbh.de](mailto:info@ivm-gmbh.de)

Tel: +49 89 82089890

Mobil: +49 173 9879821

Fax: +49 89 82089891

Web: <http://www.ivm-gmbh.de>

Wohnungstyp: Etagenwohnung  
Nutzfläche ca.: 8,35 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 1  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Personenaufzug: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Neuwertig  
Baujahr: 2010  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/  
Sanierung: 2016  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Erdgas leicht  
Endenergiebedarf: 57,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Bezugsfrei ab: 1. April 2016. Möglich  
auch ab 1. März 2016  
Haustiere: Nein  
Garage/Stellplatz: Tiefgarage  
Anzahl Garage/Stellplatz: 1  
Stufenloser Zugang: Ja

Nebenkosten: 200,00 EUR  
Heizkosten sind in Ja  
Nebenkosten enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 80,00 EUR  
Kautiön: 3.510,00 EUR

# \*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss

\*\*\*



**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	75,61 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.250,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Es handelt sich um einen Neubau. Der Erstbezug der Wohnungen der beiden Häuser (nur 24 hochwertige Wohnungen) erfolgte im Januar 2011. Die Wohnung wird somit das zweite mal vermietet.

Die Gebäude sind in einer modernen Architektursprache gebaut. Viele Details sprechen für die Qualität und Güte der Fassade ja des ganzen Gebäudes. Ein schöner Innenhof wird hochwertig von der Landschaftsarchitektin hergestellt. Im Treppenhaus empfangen Sie edle Natursteine. Ein geräumiger Aufzug bringt Sie von der Tiefgarage direkt zu Ihrer neuen Wohnung. Die beiden Häuser verfügen über eine großzügige Tiefgarage mit Einzelstellplätzen (kein Duplex-Parker!) und sind aufgrund Ihrer Übergröße bequem zu befahren.

Die moderne Architektur, der großzügige Grundriss, das durchdachte Gesamtkonzept der Wohnungen, die edlen Materialien – alles spricht für diese einmalig schöne Wohnung.

Hier Verbinden sich großzügiges Wohnen mit aufwendigen, edlen Detail-Lösungen in einer gewachsenen, ruhigen und mit bester Infrastruktur ausgestatteten Wohnlage aufs Beste.

## Ausstattung:

- \* Wunderschöne Eicheneinzelstab-Echtholz-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen für einen natürlichen Charme
- \* Raumhohe Türen mit Edelstahlrückern
- \* Elegante Hebe-Schiebetüren führen auf den Balkon mit Holzbelägen aus Lärchenholz
- \* Großformatige Boden- und Wandfliesen in Küchen und Bädern in eleganten Designs
- \* Badewannen und Waschtische von Duravit 2nd floor mit Hans Grohe-Armaturen
- \* Energiesparende Heiztechnik: Gasbrennwertanlage mit Warmwassersolarkollektoren
- \* Raumhöhen von ca. 2,60 Metern in der ganzen Wohnung
- \* Einzel-Stellplatz in der Tiefgarage (Kein Duplex!)
- \* Barrierefreiheit - auch für Rollstuhlfahrer geeignet
- \* Helles, sonniges Wohnzimmer mit ca. 30,25 m<sup>2</sup> zum Entspannen und Wohlfühlen
- \* Offene Küche für großzügiges Wohnen
- \* Großzügiges Bad mit Fenster
- \* Garderobenplatz in der Diele
- \* Abstellraum Extra
- \* Handtuchwärmer im Bad für mehr Behaglichkeit
- \* Waschmaschinen- und Trocknerplatz im Bad
- \* Ca. 17 % Gas-Einsparung durch Solartechnik
- \* Kellerabteil # 10
- \* Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz # 44

## Lage:

In Thalkirchen – einem alten und gewachsenen Stadtteil von München – ist man mitten in der Großstadt – lebt aber dennoch sehr ruhig, zentral und absolut Isarnah.

Kurze Wege zum nächsten U-Bahn-Hof (U3 Thalkirchen - Tiergarten) in ca. 3 Minuten zu Fuß - nur 5 Stationen mit der U-Bahn bis Marienplatz sowie ca. in 5 Minuten Gehminuten bis zur nahen Isar zeichnen diesen wunderschönen Standort aus.

Mit dem Auto in ca. 10 Minuten zum Mittleren Ring und von dort weiter zu den Autobahnen am Stadtrand.

## Sonstiges:

Die Warmmiete inklusive des Tiefgaragen-Einzel-Stellplatzes beträgt € 1.450,00 im Monat.

Die Wohnung steht ab dem 1. März 2016 zur Neu-Vermietung an. Spätester neuer Mietbeginn ist der 1. April 2016.

Der Energieausweis ist als PDF beigefügt.

Für eine Besichtigung vereinbaren Sie bitte mit Herrn Pflüger unter Tel. 089 / 820 89 89 0 einen Termin. Vielen Dank!

Rechtlicher Hinweis: Die im Expose getroffenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

**\*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss  
\*\*\***

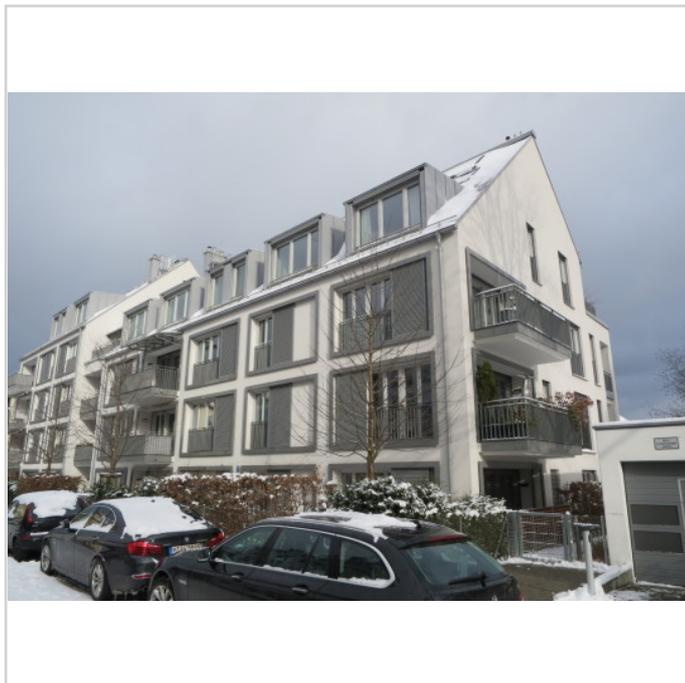


**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,61 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.250,00 EUR



Hausansicht vom Garten aus



Hausansicht Straßeseite



Hauseingang



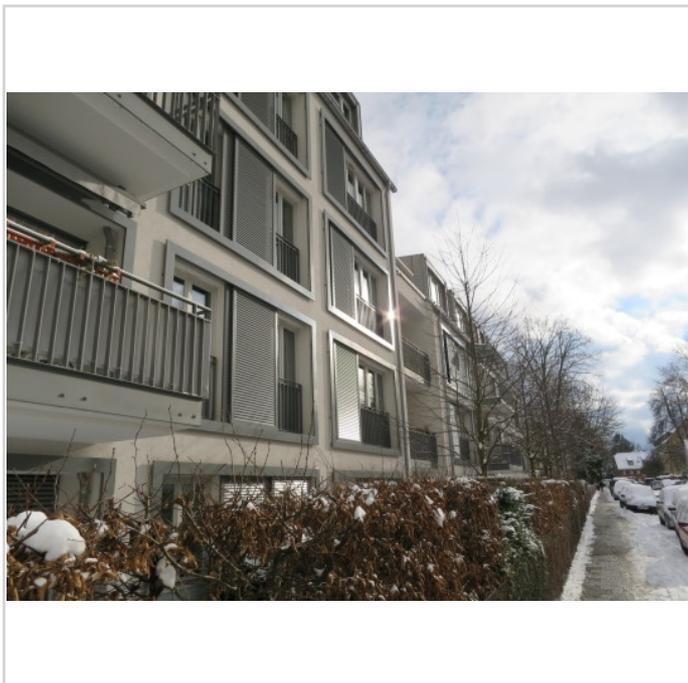
Ihre Adresse in Thalkirchen

\*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss  
\*\*\*

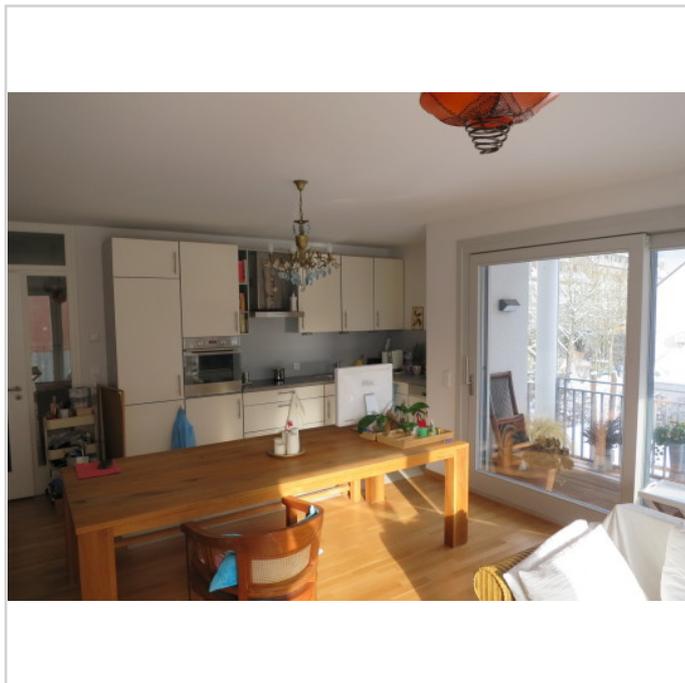


**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

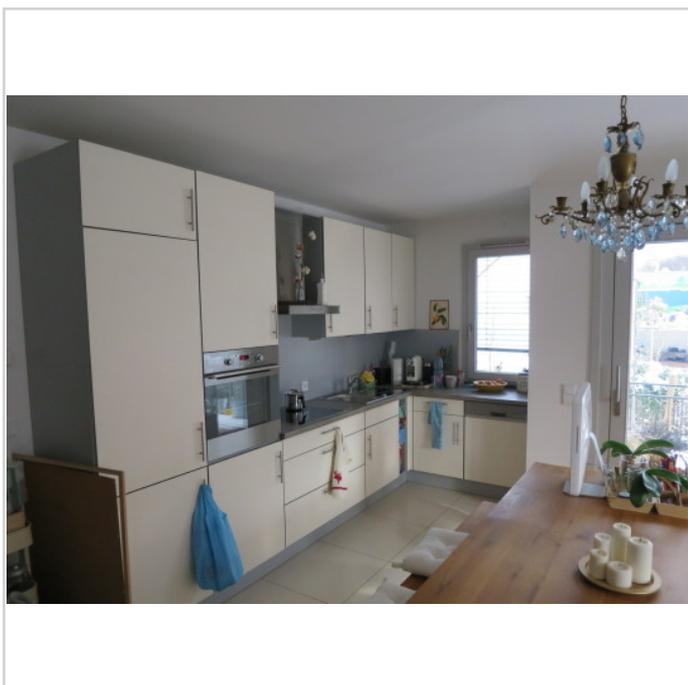
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,61 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.250,00 EUR



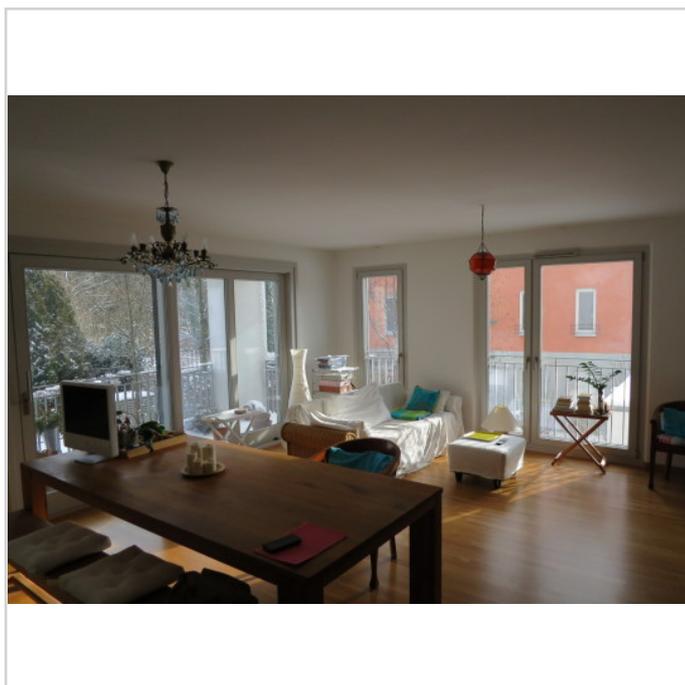
Hochwertige Architektur



Große offene Küche



Hochwertige Einbauküche dabei



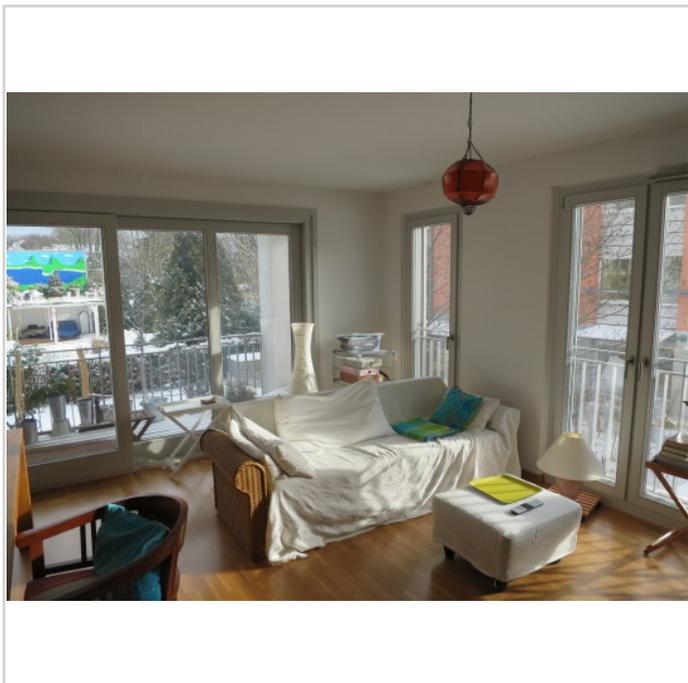
Helles Wohnen

\*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss  
\*\*\*

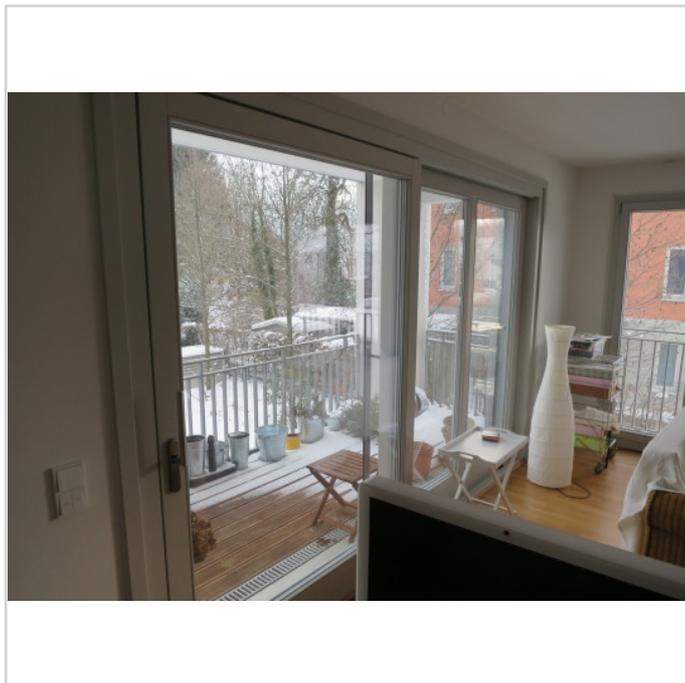


**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

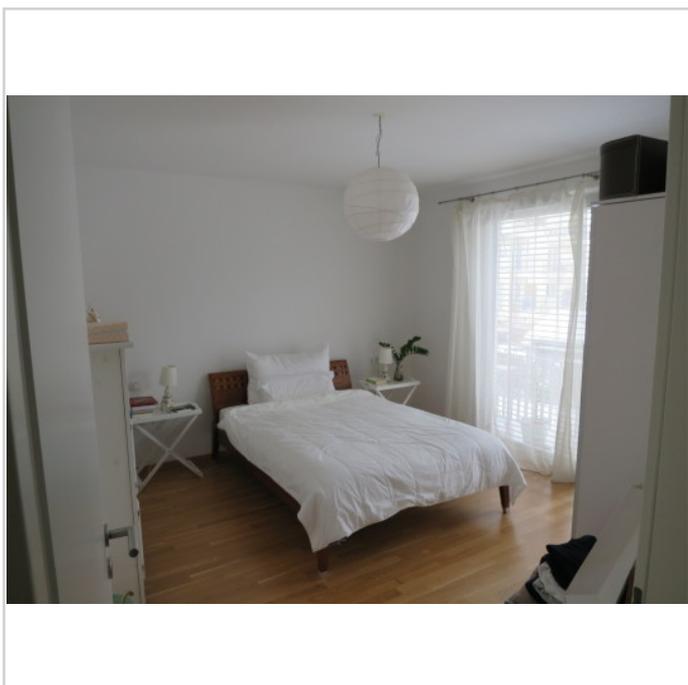
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,61 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.250,00 EUR



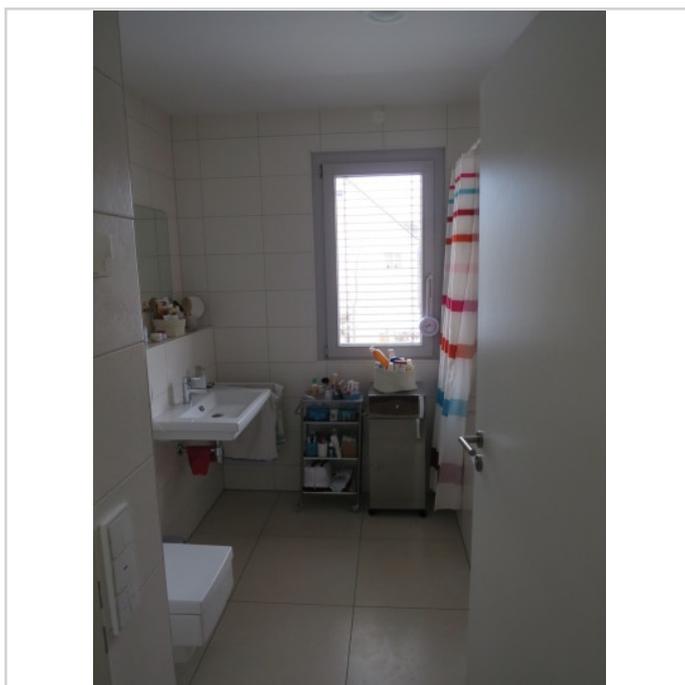
Viel Platz im Wohnbereich



Schiebetür zum Balkon



Viel Platz im Schlafzimmer



Bad mit Licht und Luft

\*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss  
\*\*\*

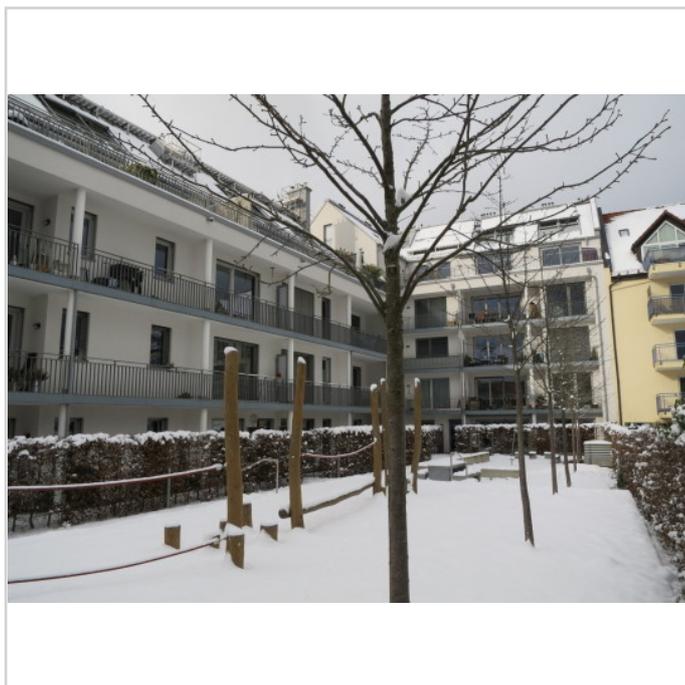


**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

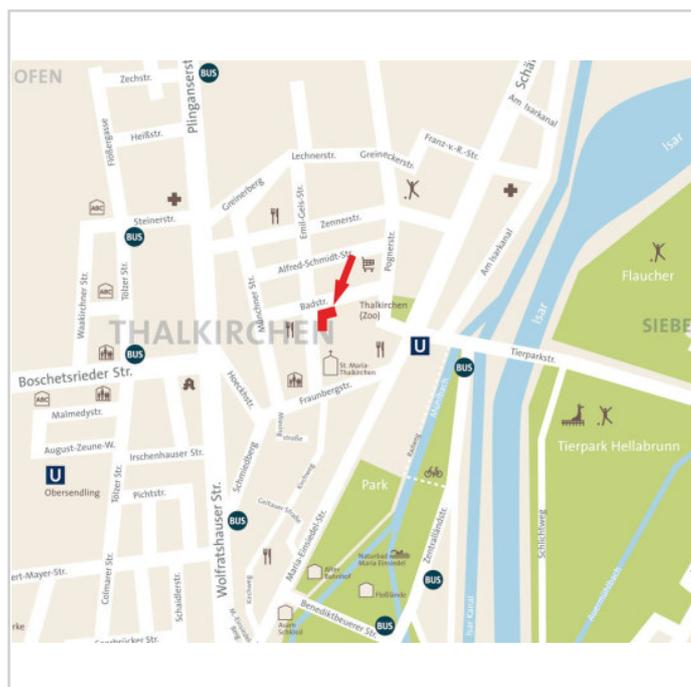
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,61 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.250,00 EUR



Blick vom Garten zum Haus



Ruhiger Garten inklusive



Lageplan und Wegbeschreibung

\*\*\* Thalkirchen - Ruhige & grüne Lage, sonnig mit bester Aussicht und perfektem Grundriss  
\*\*\*



**Emil-Geis-Straße 31**  
81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 75,61 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.170,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.250,00 EUR

