

München – Pasing

# Miete: Altbaucharme trifft Moderne: 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Balkon in kernsaniertem Denkmalhaus

Objektnummer: 25036029



MIETPREIS: 1.665 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25036029	Mietpreis	1.665 EUR
Wohnfläche	ca. 62,82 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	245 EUR
Zimmer	2	Wohnung	Dachgeschoss
Schlafzimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1897	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Ein erster Eindruck

In diesem historischen, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus befindet sich die charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Miete. Sie ist ideal für Alleinstehende oder Paare geeignet, die ein stilvolles Zuhause suchen.

Die einladende Wohnung befindet sich in einem umfassend und hochwertig kernsanierten Haus (2024), in dem historische Merkmale liebevoll erhalten und zugleich modern interpretiert wurden.

Die Wohnung verfügt über hohe Decken und hochwertigen Fischgrätparkett. Der helle Wohnbereich lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den Balkon und die Galerie.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen und neuen Miele- und Siemensgeräten ausgestattet. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Durch die vollständig erneuerte Elektroinstallation konnte eine zeitgemäße Anzahl an Steckdosen sowie LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen realisiert werden. Die Telekom ist in der Detailplanung zur Verlegung von Glasfaser für den Straßenzug; ein Hausanschluss ist beantragt sowie Leerrohre verlegt.

In der Anzeige ist ein 360°- Rundgang zur virtuellen Besichtigung vorab enthalten.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Ausstattung und Details

- \* Historisches, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus - Baujahr 1897
- \* Neuwertiger Zustand nach umfassender Sanierung des gesamten Hauses in 2024
- \* Helle 2-Zimmer-Wohnung
- \* Balkon
- \* Galerie
- \* neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Miele- und Siemensgeräten (inkl. Spülmaschine)
- \* Akustikdecken zur Vermeidung von Lärm innerhalb des Hauses
- \* Pellets-Zentralheizung sowie Vorrüstung für eine ggf. zu einem späteren Zeitpunkt zu errichtende Photovoltaikanlage
- \* Hochwertiger Fischgrätparkett
- \* Ausreichend Steckdosen & Lan-Anschluss in allen Wohnräumen vorhanden
- \* Waschmaschinenanschluss in der Küche
- \* Kellerabteil mit Luftentfeuchter
- \* Ideal für Alleinstehende oder Paare
- \* Kurzfristig bezugsfrei - Einzug nach Absprache

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Alles zum Standort

Das Haus gehört zur August-Exter-Villenkolonie II. Dem Gartenstadt-Gedanken folgend wurden in den zwei Villenkolonien über 200 Gebäude errichtet, von denen heute eine Vielzahl denkmalgeschützt ist.

München-Pasing präsentiert sich als charmantes Wohnviertel im Westen der Stadt. Die Straßen sind von gepflegten Grünflächen und Bäumen gesäumt, was eine angenehme Atmosphäre schafft.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, kleine Geschäfte, Restaurants und gemütliche Cafés, die den Bewohnern eine vielfältige Auswahl an Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bieten.

Direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Alten Allee mit Tempo 30-Zone befindet sich eine öffentliche 15.000 m<sup>2</sup> große Parkanlage, die kürzlich neu gestaltet wurde. Der Kronberg Weiher an der malerischen Würm ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Das denkmalgeschützte Haus befindet sich direkt an der Grenze zur begehrten Wohngegend Obermenzing mit Schloss Blütenburg, das man der Würm folgend erreicht.

Der Standort verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die S-Bahn-Station Pasing ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Innenstadt und in andere Teile Münchens. Der Pasinger Bahnhof bietet ebenfalls eine gute Anbindung an den Regional- und Fernverkehr.

### ENTFERNUNGEN:

- Bus Linie 56 - ca. 150 m entfernt
- Bus Linie 160 - ca. 800 m entfernt
- S-Bahn & ICE „Pasing Bahnhof“ - ca. 800 m entfernt, 10 Min. zu Fuß oder 4 Min. mit dem Fahrrad
  
- Flughafen München - ca. 45 km, ca. 37 Autominuten
- Marienplatz München - ca. 13 km, ca. 24 Autominuten & ca. 8 Min. mit dem Zug ab Pasing Bahnhof
- Hauptbahnhof München - ca. 10 km, ca. 25 Autominuten

- Supermarkt (REWE, EDEKA, NORMA, HIT) - ca. 850 m bis 2 km entfernt
- Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 850 m bis 2 km entfernt
- Pasing Arcaden - ca. 1,2 km entfernt

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Weitere Informationen

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25036029 - 81245 München – Pasing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)