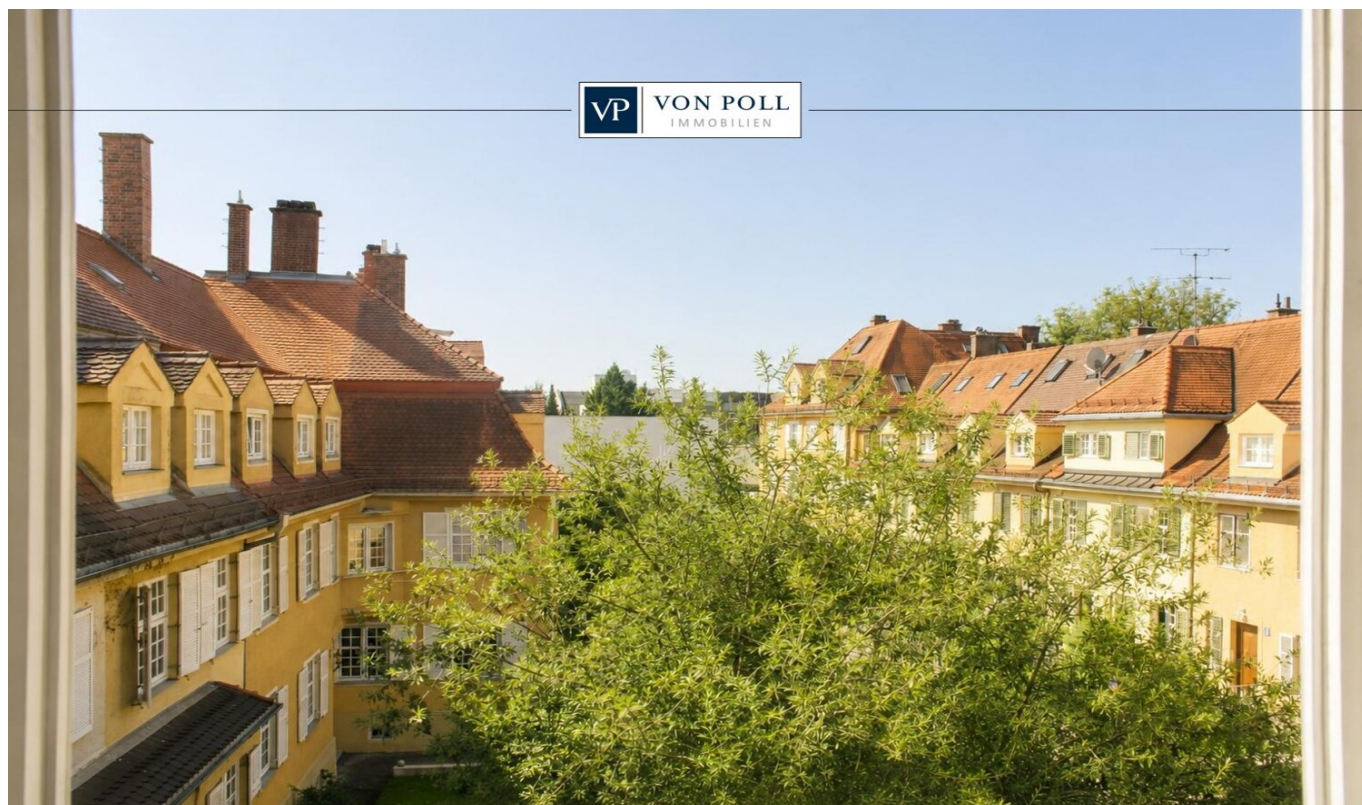


München - Laim

MIETE: Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung im Denkmal – ein Werk von Theodor Fischer in München-Laim

Objektnummer: 26036022



MIETPREIS: 2.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,2 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

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

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Auf einen Blick

Objektnummer	26036022	Mietpreis	2.300 EUR
Wohnfläche	ca. 85,2 m²	Nebenkosten	150 EUR
Etage	2	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1911		

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<u>Etagenheizung</u>	Energieausweis	<u>KEIN</u>
Befuerung	<u>Gas</u>		

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Grundrisse



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: 26036022 - 80687 München - Laim

Ein erster Eindruck

In der Perhamerstraße erwartet Sie mehr als nur ein Zuhause, hier wohnen Sie in einem Stück lebendiger Münchner Geschichte. Diese 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr 1911, entworfen von Theodor Fischer, einem der einflussreichsten Architekten und Stadtplaner seiner Zeit, dessen Handschrift bis heute das Gesicht Münchens prägt. Wer hier einzieht, übernimmt nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zeugnis großer Baukunst, behutsam bewahrt und mit Respekt vor seiner Herkunft weitergeführt.

Auf rund 85 m² spürt man diesen Anspruch in jedem Detail: Die hohen Decken und großzügigen Raumproportionen der Belle Époque schaffen eine Weite, wie sie moderne Grundrisse selten bieten. 2026 wurde die Wohnung mit spürbarer Hingabe und höchstem Anspruch saniert, hier wurde nichts dem Zufall überlassen. Die neue Einbauküche wurde mit erstklassigen Markengeräten ausgestattet, das Badezimmer hochwertig mit Villeroy & Boch realisiert. Das Ergebnis ist eine seltene Verbindung aus historischem Charme und dem Komfort eines Neubaus, ein Zuhause, das sich vom ersten Moment an vertraut anfühlt.

Auf dem eigenen Balkon lässt sich der Feierabend bei einer Tasse Kaffee ausklingen, während das Kellerabteil Platz für all das bietet, was im Alltag verstaut sein möchte. Eingebettet in ein gepflegtes Wohnhaus mit 12 Einheiten, fügt sich die Wohnung harmonisch in eine ruhige, grüne Nachbarschaft ein.

Diese Wohnung ist für alle gemacht, die mehr suchen als vier Wände, die ein Zuhause mit Seele, Geschichte und spürbarer Qualität zu schätzen wissen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Ausstattung und Details

- * Baujahr 1911 – denkmalgeschützter Altbau von Theodor Fischer, einem der bedeutendsten Architekten und Stadtplaner Münchens
- * Hochwertige Komplettsanierung 2024 – Küche, Bad und Böden neu ausgeführt
- * Neue Einbauküche mit erstklassigen Markengeräten
- * Modernes Badezimmer mit Sanitärkeramik von Villeroy & Boch
- * Hochwertige neue Sicherheitstür
- * Hohe Altbau-Decken
- * Durchdachter Grundriss auf ca. 85 m² Wohnfläche
- * Drei gut geschnittene Zimmer – flexibel nutzbar für Wohnen, Schlafen und Homeoffice
- * Eigener Balkon (ca. 7 m²)
- * Kellerabteil
- * Gepflegtes Wohnhaus mit 12 Wohneinheiten, Lage im 2. Obergeschoss
- * Gasanschluss für Warmwasser und Heizung – wird vom Mieter eigenständig abgeschlossen
- * Wohnung verfügbar ab 01.09. – Bezug ohne lange Wartezeit möglich

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, die hohen Altbaudecken und eine hochwertige Sanierung, die modernen Wohnkomfort mit dem unverwechselbaren Charme der Belle Époque verbindet. Die neue Einbauküche, das Bad mit Villeroy & Boch-Ausstattung sowie die neue Sicherheitstür sorgen für ein rundum sorgenfreies Wohngefühl vom ersten Tag an.

Für Mieter bietet sich hier die seltene Gelegenheit, in einem Haus von Theodor Fischer zu wohnen und Altbaucharme mit dem Komfort einer frisch sanierten Wohnung zu verbinden, bezugsfertig zum 01.09. und ohne Kompromisse bei Ausstattung oder Qualität.

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in München-Laim, einem lebendigen Stadtteil im Münchner Westen, der durch seine gewachsene Nachbarschaft, gute Nahversorgung und ausgezeichnete Verkehrsanbindung überzeugt. Das direkte Wohnumfeld der Perhamerstraße ist ruhig und zugleich zentral: Supermärkte wie Edeka, zahlreiche Cafés und Restaurants (u. a. Il Cortile, Tou Bakali) sowie Apotheken und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Spielplätze und Grünflächen in unmittelbarer Nähe sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum Alltag, ohne dass man die Vorzüge der Stadt missen muss.

VERKEHRSANBINDUNG:

Der S-Bahnhof München-Laim ist ca. 335 m entfernt und in ca. 4–5 Minuten fußläufig erreichbar. Von hier gelangt man mit den Linien S1, S2 und S5 direkt und ohne Umsteigen zum Hauptbahnhof sowie – über die S1 – direkt zum Flughafen München. Der U-Bahnhof Laimer Platz (U5) liegt ca. 671 m entfernt und bindet die Wohnung direkt an den Hauptbahnhof, den Stachus/Karlsplatz sowie den Odeonsplatz an, ganz ohne Umsteigen. Ergänzt wird das Angebot durch die Tramhaltestelle Fürstenrieder Straße sowie mehrere Buslinien, die eine lückenlose Anbindung in alle Richtungen sicherstellen. Mit dem Auto ist die nächste Autobahnauffahrt in ca. 1,7 km erreichbar, ebenso der Mittlere Ring.

ENTFERNUNGEN:

S-Bahnhof München-Laim (S1, S2, S5): ca. 335 m / ca. 4–5 Minuten Fußweg

U-Bahnhof „Laimer Platz“ (U5): ca. 671 m / ca. 8–9 Minuten Fußweg

Tramhaltestelle „Fürstenrieder Straße“: ca. 229 m / ca. 3 Minuten Fußweg

Bushaltestelle „Laim Bahnhof“: ca. 193 m / ca. 2–3 Minuten Fußweg

Hauptbahnhof München: ca. 4 km / ca. 6 Minuten mit der S-Bahn

Marienplatz: ca. 5,5 km / ca. 12–15 Minuten mit S-Bahn und U-Bahn

Flughafen München: ca. 38 km / ca. 45 Minuten mit der S-Bahn (Linie S1, ohne Umsteigen)

Objektnummer: 26036022 - 80687 München - Laim

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: 26036022 - 80687 München - Laim

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com