

München – Neuhausen

# MIETE: Exklusiv am Hirschgarten – vollmöbliert & befristet auf 12 Monate

Objektnummer: 25036047



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

MIETPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

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

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25036047                 |
| Wohnfläche   | ca. 89,53 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1980                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|             |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| Mietpreis   | Auf Anfrage                             |
| Nebenkosten | 370 EUR                                 |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                      |
| Bauweise    | Massiv                                  |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergie-verbrauch        | 163.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.09.2032     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## 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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Ein erster Eindruck

Diese geschmackvoll eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit besonderem Charme – unmittelbar vom Hirschgarten entfernt.

Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkett und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier entsteht sofort ein Gefühl von Weite und Wohlbefinden – perfekt, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen oder gemütliche Abende zu genießen.

Die moderne, offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet alles, was man zum gemeinsamen Kochen und Genießen braucht.

Ein echtes Highlight ist das luxuriöse Badezimmer mit Whirlpoolwanne, separater Dusche und einer eigenen Sauna – ein Ort zum Entspannen und Auftanken. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die beiden hellen Schlafzimmer lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer – und schaffen durch ihre klare Linienführung und den gepflegten Parkettboden eine warme, angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung wird vollständig möbliert angeboten und kann für bis zu 12 Monate angemietet werden – ideal für alle, die Wert auf Stil, Komfort und eine zentrale Lage legen.

Ein Garagenplatz rundet das Angebot ab.

Einziehen, ankommen, wohlfühlen – mitten im Herzen von München, nur wenige Schritte vom Hirschgarten entfernt.

Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## Ausstattung und Details

### 3-Zimmer-Wohnung

- \* Vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Baujahr 1980 – umfassend Kernsaniert 2025
- \* Stilvolles Badezimmer mit Whirlpool, separater Dusche & Sauna
- \* Hochwertige Einbauküche, offen in den Wohnbereich integriert
- \* Elektrische Außenrollläden in allen Räumen
- \* Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- \* Sonniger Südbalkon Balkon mit Blick in den Hirschgarten
- \* Tiefgaragen-Stellplatz inklusive
- \* Fahrradraum im Keller
- \* Gepflegte, ruhige Wohnanlage mit nur 23 Parteien
- \* Vermietung befristet auf 12 Monate

Diese vollmöblierte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1980 wurde 2025 Kernsaniert. Sie überzeugt mit einem neuwertigen Bad inklusive Whirlpoolwanne, Dusche, Handtuchheizkörper und Sauna, einer modernen Einbauküche sowie elektrischen Außenrollläden. Parkett in Wohn- und Schlafzimmer und eine abschließbare Garage runden das Angebot ab.

**Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Herzen von Neuhausen-Nymphenburg – einem der beliebtesten Stadtteilen von München. Die Umgebung zeichnet sich durch gewachsene Wohnstrukturen, viel Grün sowie eine hervorragende städtische Infrastruktur aus.

Erholungsflächen wie der Hirschgarten – in Gehweite erreichbar –, der nahe gelegene Schlosskanal des Schloss Nymphenburg sowie diverse Grünanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet:

Die S-Bahn-Station München-Laim Bahnhof oder der S-Bahn-Station Hirschgarten liegen ca. 15 Minuten Fußweg entfernt, mit diesen erreichen Sie ganz bequem die Münchner Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof.

Mehrere Buslinien und Tramlinien mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe ergänzen das ÖPNV-Angebot.

Die schnelle Anbindung mit dem Auto zum mittleren Ring lassen Sie schnell die Innenstadt, sowie den Westen von München erreichen.

Entfernungsangaben:

Stadtzentrum München (z.B. Marienplatz): ca. 4,5 km, rund 20 Minuten je nach Verkehr.

Nächste S-Bahn-Haltestelle: ca. 1.200 m, rund 15 Gehminuten.

Supermarkt: ca. 1.000 m Entfernung, rund 10 Gehminuten.

Grünanlage wie Hirschgarten: ca. 50-100 m Entfernung, wenige Gehminuten.

**Objektnummer: 25036047 - 80639 München – Neuhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25036047 - 80639 München – Neuhausen

## 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)