

München / Riem

MIETE: Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia bezugsfrei ab 01.01.2026

Objektnummer: 25036045



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.580 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,97 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

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

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Auf einen Blick

Objektnummer	25036045
Wohnfläche	ca. 78,97 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2007

Mietpreis	1.580 EUR
Nebenkosten	450 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	02.06.2035	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Die Immobilie



Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Die Immobilie



Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Die Immobilie



Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Die Immobilie



Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

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: 25036045 - 81829 München / Riem

Ein erster Eindruck

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines 2007 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein freundliches Wohnambiente. Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia bietet einen angenehmen Rückzugsort. Die Loggia erreicht man außerdem auch durch einen zusätzlichen Zugang über das Kinder-/Arbeitszimmer.

Die separate Küche ist mit einer funktionalen Ikea-Einbauküche ausgestattet und verfügt über Kühlschrank, Herd mit Ceranfeld sowie Dunstabzug. Das Badezimmer ist mit Badewanne, zwei Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zwei weitere helle Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Parkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie Flur sorgen für ein warmes, wohnliches Ambiente, die Küche ist mit terrakottafarbenen Fliesen gestaltet.

Praktischen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Zusätzlich können Bewohner den Waschkeller und Fahrradabstellraum nutzen. Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine moderne Haustüranlage.

Die Wohnung ist aktuell bis 31.12.2025 vermietet und kann ab dem 01.01.2026 bezogen werden.

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Ausstattung und Details

Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr 2007
- Zustand: gepflegt
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Separate Küche mit Einbauten (ablösefrei)
- Bad mit Wanne, Zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Fenster
- Aufzug vorhanden
- Kellerabteil
- Elektroanschluss im Loggiabereich vorhanden
- Wasch- und Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Bezugsfrei ab dem 01.01.2026

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung, eine helle Loggia und die vorhandene Ikea-Einbauküche. Ein eigenes Kellerabteil sowie die Mitbenutzung von Waschkeller und Fahrradraum bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit Aufzug. Ideal geeignet für Paare oder kleine Familien, die Wert auf gepflegte Wohnräume und eine attraktive Kapitalanlage mit Bezug ab 01.01.2026 legen.

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage im Stadtteil München-Riem, einem modernen und familienfreundlichen Quartier im Osten der Landeshauptstadt.

Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grünflächen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der nahegelegene Riemer Park mit dem beliebten BuGa-See lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.

Einkaufsmöglichkeiten wie die Riem Arcaden, REWE, EDEKA, sowie verschiedene Apotheken, Cafés, Restaurants und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe – viele davon sind in unter 10 Gehminuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Die U-Bahn-Station „Messestadt Ost“ (U2) ist nur etwa 500 m entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchener Innenstadt – den Hauptbahnhof erreicht man in rund 20 Minuten.

Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil zusätzlich mit den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten.

Über die nahegelegene A94 ist eine optimale Verkehrsanbindung in Richtung Münchner Zentrum sowie an das Autobahnnetz gewährleistet.

Entfernungen:

U-Bahn „Messestadt Ost“ (U2): ca. 500 m, ca. 6 Gehminuten

Riem Arcaden: ca. 1 km, ca. 10–12 Gehminuten

BuGa-See / Riemer Park: ca. 200 m, ca. 3 Gehminuten

Autobahn A94: ca. 1,4 km, ca. 4 Autominuten

Marienplatz München: ca. 9 km, ca. 15–20 Autominuten

Flughafen München: ca. 35 km, ca. 30 Autominuten

Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Cafés, Restaurants: ca. 200–800 m entfernt

Dank der hervorragenden Infrastruktur, der kurzen Wege zu Nahversorgung und ÖPNV sowie der unmittelbaren Nähe zu Erholungsflächen bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen – perfekt für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 25036045 - 81829 München / Riem

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25036045 - 81829 München / Riem

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