

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing



Emanuelstr. 25
80796 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca: 48,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.480,00 EUR

Scout-ID: 169367681
Objekt-Nr.: Emanuel25



SCHWABINGER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

SCHWABINGER IMMOBILIEN

Herr Axel M. Wolf

E-Mail: axel.wolf@schwabinger-immobilien.de

Web: <http://www.schwabinger-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	3
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1970
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	1998
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	80,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1970
Bezugsfrei ab:	1.10.2026

Nebenkosten: 130,00 EUR

Heizkosten: 100,00 EUR (Heizung / Warmwasser)

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein

Kaution oder Genossenschaftsanteile: 3 Netto / - Kaltmonatsmieten

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing



Emanuelstr. 25
80796 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	48,00 m ²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.480,00 EUR

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und ihre hervorragende Lage in einer der beliebtesten Wohngegenden Münchens.

Auf rund 48 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit sonnigem Südbalkon, separatem Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und einer voll ausgestatteten Einbauküche.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und eignet sich ideal für Singles, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und bietet eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das großzügige Wohnzimmer öffnet sich zum sonnigen Südbalkon, der viele Sonnenstunden und einen angenehmen Blick in den begrünten Innenbereich bietet. Das Schlafzimmer verfügt über einen praktischen begehbaren Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die separate Einbauküche ist funktional ausgestattet und umfasst neben allen wichtigen Elektrogeräten auch eine integrierte Waschmaschine sowie eine Spülmaschine.

Das gepflegte Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet hohen Wohnkomfort.

Die Kosten für Internet und Kabel TV sind in den Nebenkosten inklusive.

Ausstattung:

- * Ca. 48 m² Wohnfläche
- * Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum großzügigen Südbalkon
- * Sonniger Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- * Ruhiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- * Modernes Badezimmer mit Badewanne
- * Separate Einbauküche mit Cerankochfeld und Backofen
Kühlschrank
Waschmaschine
kleiner Spülmaschine
- * Spiegeleinbauschrack in der Diele
- * Aufzug im Haus
- * Eigenes Kellerabteil
- * Fahrradabstellraum

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Emanuelstraße, einer ruhigen Seitenstraße in unmittelbarer Nähe zum Hohenzollernplatz im beliebten Stadtteil Schwabing-West.

Schwabing zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens und verbindet urbanes Leben mit hoher Aufenthaltsqualität. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

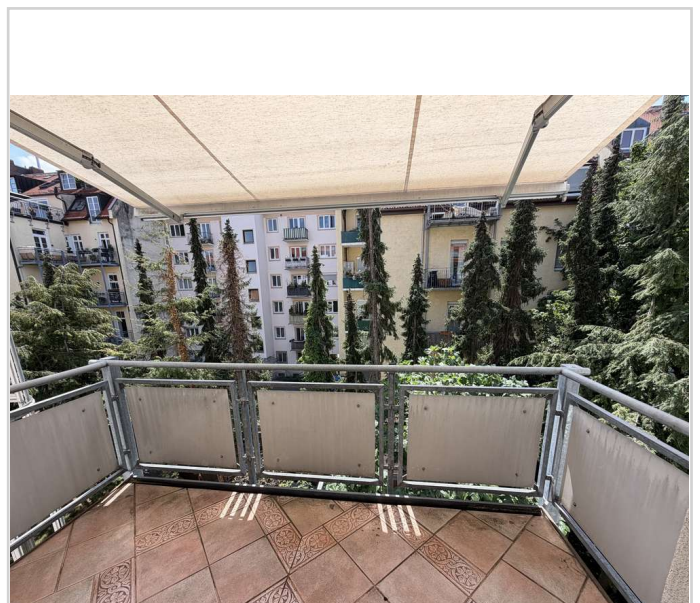
Der nahegelegene Hohenzollernplatz bildet das Herz des Viertels und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Münchner Innenstadt, die Universitäten sowie der Englische Garten und der Olympiapark sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Hohenzollernplatz (U2/U8) sowie mehrere Tram- und Buslinien befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Auch mit dem Fahrrad lassen sich die Maxvorstadt, die Innenstadt oder der Englische Garten in wenigen Minuten erreichen.

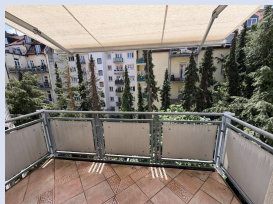
Sonstiges:

Wir freuen uns über Ihre Anfrage über das Kontaktformular.



Ausblick

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing

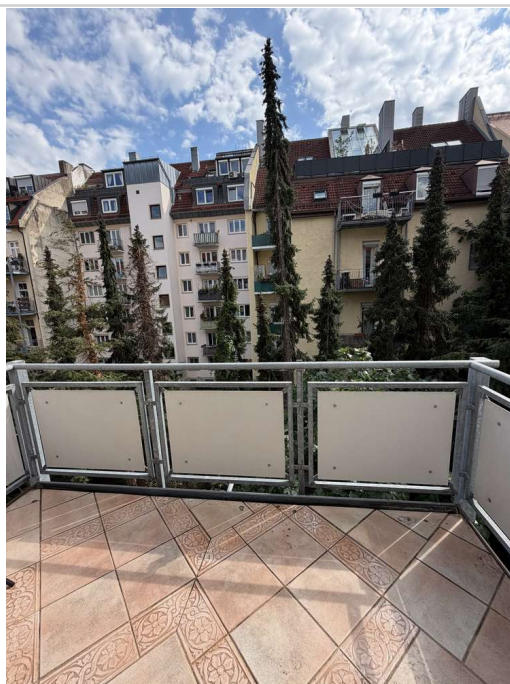


Emanuelstr. 25
80796 München

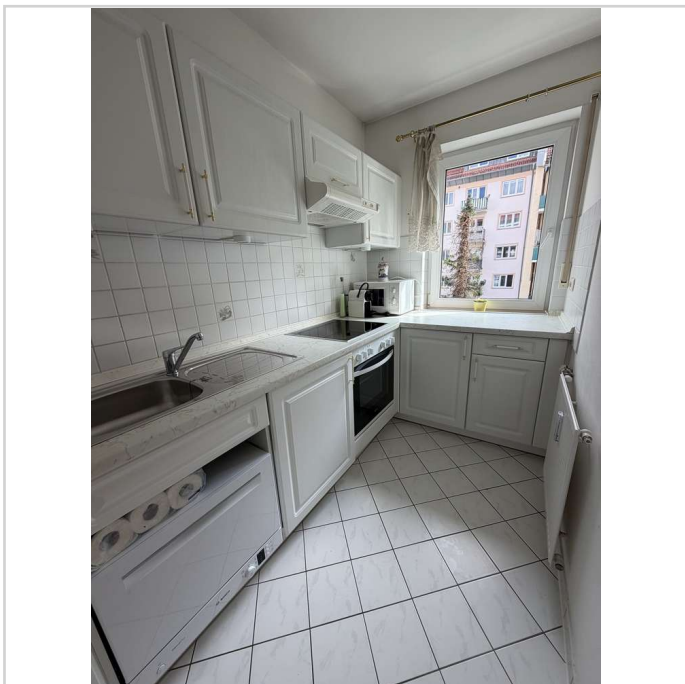
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 48,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.480,00 EUR



Hausansicht



Sonniger Süd - Balkon

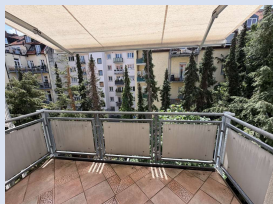


Küche mit EBK



Badezimmer mit Wanne

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing

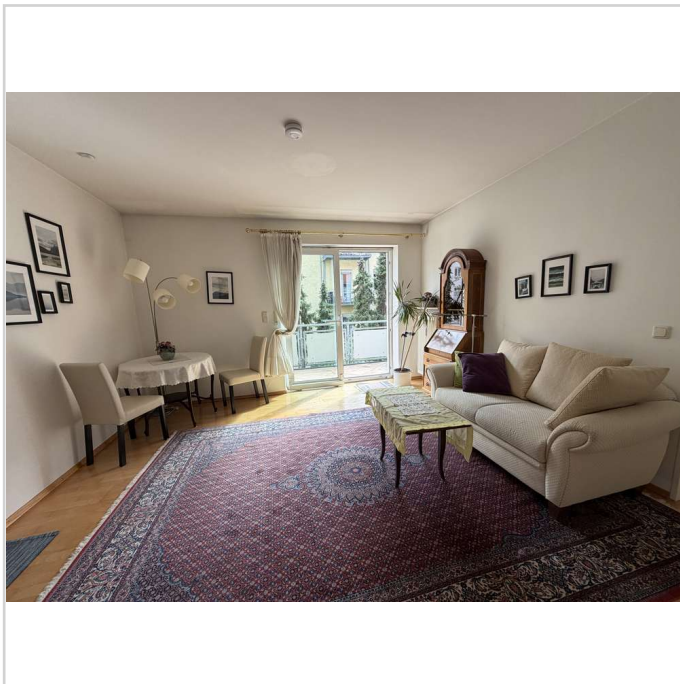


Emanuelstr. 25
80796 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 48,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.480,00 EUR



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit begehbarem Sc

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing



Emanuelstr. 25
80796 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 48,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.480,00 EUR



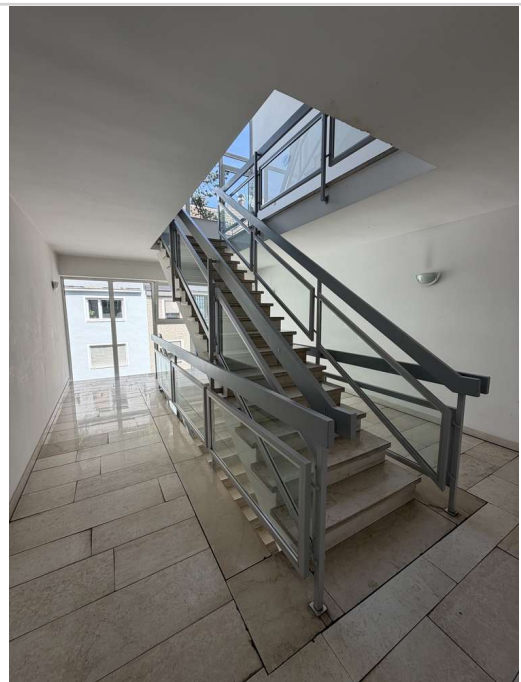
Balkon



Küche mit Waschmaschine



und einer kleinen Spülmaschine



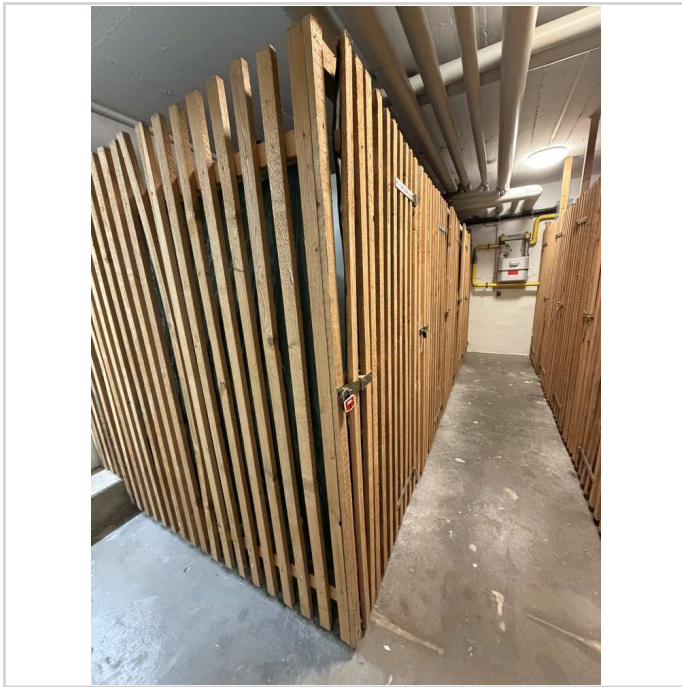
Hausflur

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing

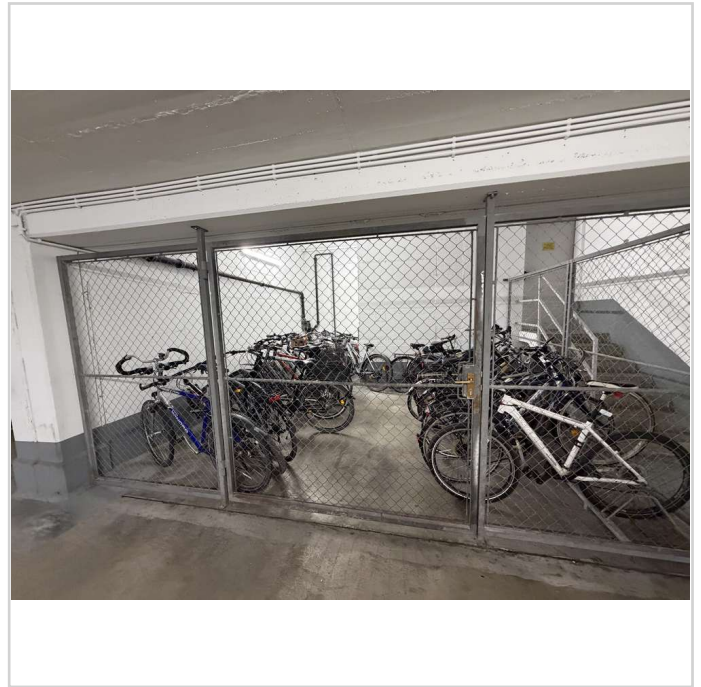


Emanuelstr. 25
80796 München

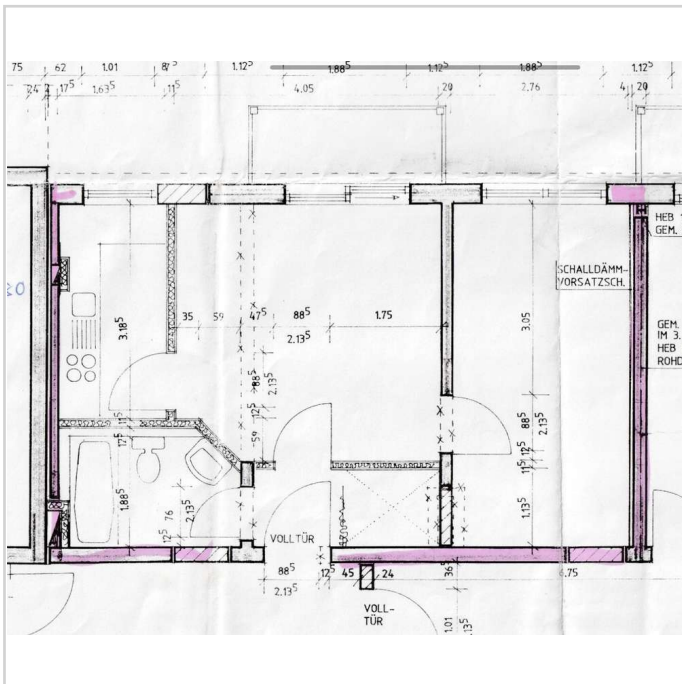
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 48,00 m²
Kaltmiete: 1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.480,00 EUR



Kellerabteil

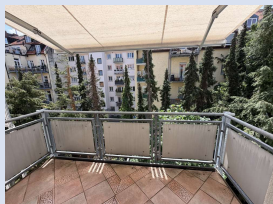


Platz für die Räder



Grundriss

Wohnen mit viel Licht und Charme im Herzen von Schwabing



Emanuelstr. 25
80796 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	48,00 m²
Kaltmiete:	1.250,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.480,00 EUR

