

## Vollmöblierte Single Wohnung in Trudering ideal für Pendler und Firmen

### Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienhaus/DHH
<b>Objekttyp</b>	1 1/2 Zimmer Wohnung
<b>Baujahr</b>	2002
<b>Etage</b>	KG-Souterrain
<b>Etagen insgesamt</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 2 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Lage/Ausrichtung</b>	W
<b>Garage</b>	Duplex
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung, Fußbodenheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Objektzustand</b>	Ersteinzug nach Ausbau
<b>Ausstattung</b>	Gut, neu
<b>Wohnküche</b>	ja
<b>EBK</b>	Vorhanden
<b>Böden</b>	Laminat, Fliesen
<b>Rollos</b>	Vorhanden
<b>Wohnzimmer</b>	ja
<b>Schlafzimmer</b>	ja
<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Kaltmiete</b>	€/Monat (Möblierung inklusive)
<b>Nebenkosten</b>	€/Monat
<b>Heiz-und Stromkosten</b>	nach Verbrauch
<b>Miete Garage</b>	€/Monat
<b>Kaution</b>	3MM
<b>Adresse</b>	Wiesbachhornstr., 81825 München (Trudering)
<b>Ihr Ansprechpartner</b>	Frau Katarina Kirsch Bogataj, Tel: 089/203 390 66, Mobil: 0176/ 510 95 956 Mail: <a href="mailto:info@pro4private.com">info@pro4private.com</a>
<b>Provision</b>	2,38 Nettomonatsmieten inkl. 19% MwSt.
<b>Sonstiges</b>	Gemäß Makler-Alleinauftrag sind sämtliche Verhandlungen und Terminierungen der Besichtigungen ausschließlich über Frau Kirsch Bogataj zu führen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden.

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Siedlung Michaeliburg liegt im Ortsteil Trudering, im Süd-Osten Münchens. Am Südrand der Siedlung liegen der Ostpark und das Michaelibad.

Aufgrund seiner guten Infrastruktur, der unmittelbaren Nähe zu ausgedehnten Grünflächen sowie zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist diese Gegend sehr gefragt.

Mit dem Auto gelangen Sie über die Heinrich-Wieland-Straße oder Kreillerstraße schnell in die Innenstadt (15min), auf den Mittleren Ring oder an die angrenzenden Autobahnanschlüsse. Der Münchener Flughafen ist in 40 Minuten erreichbar. Bis zur Messe München ist es ein Katzensprung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung kann man hier als optimal bezeichnen. So befindet sich die U-Bahn-Linie U5 "Quiddestraße" oder "Michaelibad", die ca. 12 Minuten bis zum Marienplatz braucht, gleich in der Nähe.

Auch die Buslinie 195 verläuft in unmittelbarer Nähe sowie auch die Trambahn.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung oder im nahegelegenen Perlacher Einkaufszentrum ("PEP") oder aber auch in den Riem Arkaden.

Schulen und Kindergärten sowie eine hervorragende medizinische Versorgung, die in unmittelbarer Umgebung erreichbar ist, ergänzen sich perfekt.

Zur Freizeitgestaltung bieten sich die naheliegenden und großzügigen Grünflächen, Sportvereine, namenhafte Fitness-Anbieter, Hallenbad, sowie der Ostpark, hervorragend an.

.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das DHH mit 3 Wohnungen wurde vor 10 Jahren erbaut und befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße.

Es ist mit massivem Hochloch-Isolierziegeln und Dämm-Mörtel gebaut. Kellerwände und Bodenplatten sind mit wasserundurchlässigem Stahlbeton gefertigt und mit zusätzlichen Isolierplatten und Feuchtigkeitssperren versehen.

Alle Fenster sind aus weißem Kunststoff mit Isolierverglasung und mit Dreh-Kipp-Mechanik sowie mit Rollläden ausgestattet. Die Dachwärmeeämmung ist ausgesprochen qualitativ. Überall in der Wohnung sind die Böden mit Bucheparkett belegt und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Es herrscht ein ausgesprochen angenehmes und gesundes Wohnklima.

Zu der angebotenen Wohnung gehört ein Duplex Garagenplatz und ein kleines Kellerabteil sowie Platz im Fahrradschuppen.

Das hier angebotene Objekt befindet sich im Untergeschoss des Hauses und ist auf der Gartenseite nach Westen ausgerichtet. Die Wohnung ist für ein Souterrain ungewöhnlich hell, denn es verfügt über große Fenster und Balkontüren mit außerordentlich breiten Lichtschächten. Sie wurde gerade komplett neu ausgebaut und eingerichtet.

Die Wohnung macht einem freundlichen, gemütlichen und geräumigen Eindruck. Die Wohnfläche beträgt insgesamt über 35 m<sup>2</sup>.

Sie betreten die Wohnung über das Treppenhaus und erreichen das Wohnzimmer. Es ist ca. 12m<sup>2</sup> groß. Die Wohnküche hat fast 10m<sup>2</sup> und das Schlafzimmer knapp unter 10m<sup>2</sup>. Im Schlafzimmer befinden sich zwei große Balkontüren, wodurch Sie einen Zugang nach außen haben.

Das Bad ist neu befließt und ist mit einer neuen Duschkabine und Badetuchwärmer ausgestattet.

Die Böden sind mit hellem Laminat verlegt. Überall in der Wohnung haben Sie Fußbodenheizung.

Sie haben eine eigene Gas –Etagenheizung, womit Sie selbst Ihren Warmwasser- und Heizungsverbrauch bequem regulieren können.

## AUSSTATUNG

Die Wohnung ist vollkommen neu ausgebaut und vollmöbliert. Sie bietet eine ideale Bleibe für Geschäftsleute, die für eine bestimmte Zeit -vielleicht projektbezogen- nach München ziehen müssen oder nicht jeden Tag von außerhalb pendeln wollen und nachts ruhig schlafen wollen.

Im Wohnzimmer steht Ihnen ein bequemes Ledersofa zur Verfügung. In den Regalen und der Vitrine haben Sie Platz für Ihre Unterlagen oder persönlichen Sachen. Es steht Ihnen ein Flat-Screen TV mit Kabelanschluss sowie ein schneller Internet Anschluss und Telefon/Fax zur Verfügung.

Im Schlafzimmer wartet ein neues Bett mit neuer Matratze (90x200cm), komplett mit Bettwäsche auf Sie. Ein Kleiderschrank und eine Kommode sowie Bettkommode stehen ebenfalls zu Verfügung. Die Einrichtung ist in ruhigen braunen Sandtönen gehalten und verleiht eine entspannte Atmosphäre.

Auch die Küchenzeile mit Elektroherd und Ofen ist gerade neu eingebaut – hier finden Sie im übrigen alles, was Sie zum Kochen benötigen- ausreichend Geschirr, Besteck und Töpfe sowie alle nötigen Utensilien. Ein großer Kühlschrank und eine Kaffemaschine sind ebenfalls für Sie da. Ein ausziehbarer Tisch und bequeme Stühle sowie liebevolle Assesoirs runden das Bild ab.

Das Bad ist sehr hell und einladend und verfügt über alles, was Sie brauchen werden. Neben der großen Dusche und dem Waschbecken finden Sie hier auch genug Ablageflächen und einen Badetuchwärmer. Im Bad steht eine neue Waschmaschine-Trockner-Kombination und natürlich ein Bügelbrett mit Bügeleisen zur Verfügung.

Den besten Eindruck erhalten Sie bei einem persönlichen und unverbindlichen Besichtigungstermin.

Frau Kirsch Bogataj steht Ihnen hierfür jederzeit gerne zur Verfügung (0176/510 95 956.)

## ANSICHTEN

### Wohnzimmer



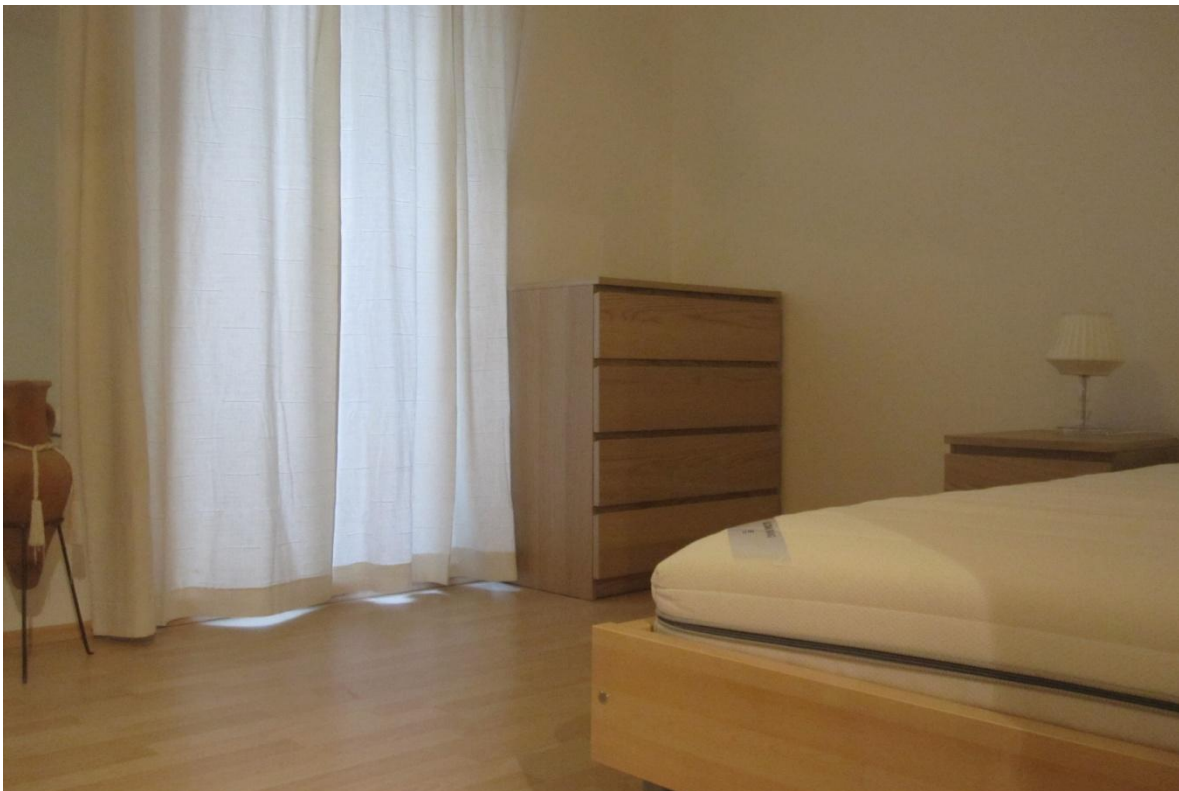
### Blick aus dem Wohnzimmer



## Schlafzimmer



## Schlafzimmer



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)



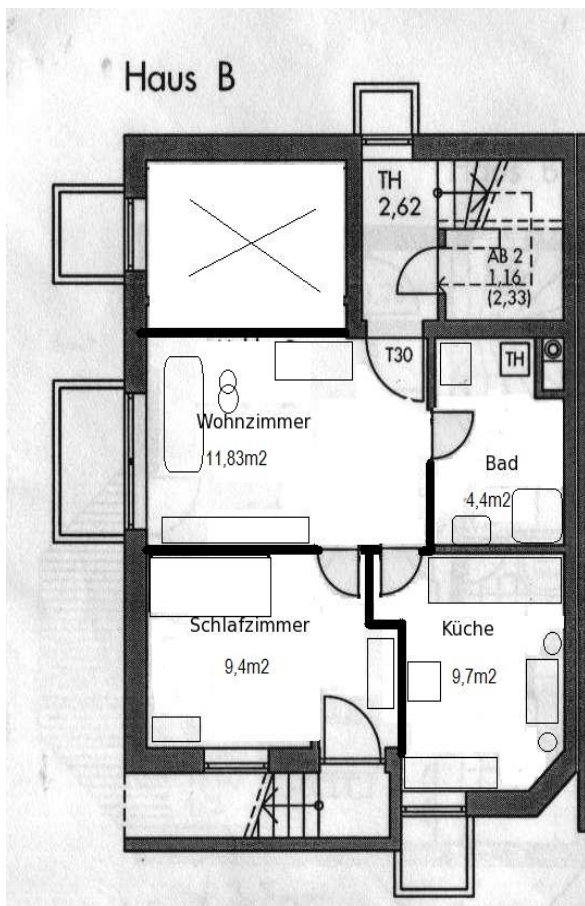
## Küche



## Bad



## Grundriss



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Der Makler kann daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Objektangaben einstehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten beruhen. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatz beträgt drei Jahre. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.
3. Der Makler verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu erfüllen und fachgerecht zu bearbeiten. Der Auftraggeber teilt dem Makler seine Vorstellung von dem gesuchten Objekt mit und informiert ihn entsprechend, falls der Makler nicht weiter tätig werden soll.
4. Der Makler erhält für den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsabschlussmöglichkeiten eine Provision zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Höhe der Provision ist im konkreten Angebot ausgewiesen. Im Regelfall 3% (Kauf) , 2MM (Miete) und 1,5MM (Pauschaliete) zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Berechnungsgrundlage für die Provision ist die vom Anbieter bei Auftragserteilung angegebene Pauschaliete zuzüglich eventueller Sonderleistungen wie Möblierung, Garage, Kfz-Stellplatz, Internetpauschale. Unberücksichtigt bleiben vom Vermieter bereits im Angebot gesondert ausgewiesene Nebenkosten. Der Makler weist lediglich die Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen nach. Die vertraglichen Verpflichtungen treffen allein den Auftraggeber und den Vermieter/Verkäufer. Der Makler haftet gegenüber keiner der Vertragsparteien für irgendwelche Ansprüche aus dem Vertrag.
5. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig. Wird der wirtschaftliche Zweck auf andere Weise, etwa durch Ersteigerung, Schenkung o. ä. erreicht, ist die Provision ebenfalls zu zahlen. Dasselbe gilt bei Abschluss des Hauptvertrages mit abweichendem Inhalt, falls die wirtschaftliche Identität des Vertrages gewahrt bleibt. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision sind vom Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 9% zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
6. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.
7. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kaufpreises mitzuteilen.
8. Sämtliche dem Auftraggeber mitgeteilten Informationen sind vertraulich und für den Auftraggeber persönlich bestimmt. Dem Auftraggeber ist es nicht erlaubt, diese Informationen an Dritte weiter zu geben. Andernfalls haftet er neben weiteren möglichen Schadensersatzansprüchen, im Falle des Vertragsabschlusses durch den Dritten mindestens in Höhe der entgangenen Provision. Sollte aufgrund der Weitergabe der Informationen ein Hauptvertrag mit einem Familienangehörigen, einer verbundenen Gesellschaft oder einer Gesellschaft, an der der Auftraggeber beteiligt ist, zustande kommen, ist der Auftraggeber weiter verpflichtet, die Provision zu zahlen.
9. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.
10. Ich, Katarina Kirsch Bogataj, Immobilien Makler, haften nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.
11. Erfüllungsort und Gerichtsstand bei Maklerverträgen mit Kaufleuten ist München.

München, 1. 8. 2007

Sämtliche Bilder in diesen Dokumenten sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Katarina Kirsch Bogataj möglich. Unerlaubter Gebrauch wird strafrechtlich verfolgt.



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)