

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



Amalienstraße 99

80799 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.440,00 EUR

Scout-ID: 162498934
Objekt-Nr.: 2025-11-990-10-1

SCHÖN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

SCHÖN Immobilien Georg Schön

Herr Georg Schoen

E-Mail: info@schoen-immobilien.com

Mobil: +49 178 6951481

Web: <http://www.schoen-immobilien.com>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	65,00 m ²
Etage:	4
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	72,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	1955
Bezugsfrei ab:	01. Jan 2025 - evtl. vor Weihnachtenrache
Haustiere:	Nein

Nebenkosten:	170,00 EUR
Heizkosten:	55,00 EUR (Heizung / Warmwasser)
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Nein
Kaution oder Genossenschaftsanteile:	3 MM (€ 3.645,-)

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



Amalienstraße 99
80799 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.440,00 EUR

Objektbeschreibung:

Empfehlung: Lesen und Schauen-Besprechen-Überlegen-Email senden.

Grundsätzlich finden nur qualifizierte Einzeltermine statt - und das hat nichts mit der Pandemie zu tun (!), sondern ist Stil des Unternehmens.

Alle Informationen gesehen und geprüft: Bilder, pdfs, Grundriss mit Nordpfeil und Flächenzusammensetzung, Energieausweis und (!) das YouTube Video.
Unverändert interessiert? Dann senden Sie Ihren Wunschtermin.

Der aktuelle Mieter ermöglicht einen TerminSlot - Einzeltermine am Samstag, 15. Nov 2025 zwischen 10:00 und 12:00.

Lust auf einen virtuellen Rundgang?
Hier geht's zum Video:
<https://www.youtube.com/watch?v=JeWnq9fcuVM>

Die Wohnung befindet sich im IV. OG-re eines fünfstöckigen Gebäudes, das von acht Mietparteien bewohnt wird.
Das Haus besitzt eine besondere Atmosphäre und wurde in den 50-iger Jahren auf den Fundamenten eines Hauses aus dem frühen 20. Jahrhundert errichtet.
Den Hauseingang erreichen Sie durch den Innenhof wobei dieser durch ein großes Holztor von der Straße abgetrennt ist. Im Innenhof befindet sich ein Fahrradständer zum sicheren Abstellen der Räder - leider nicht überdacht. Die Garage bleibt Kinderspielsachen und den Mülltonnen vorbehalten.

Hinweis: das Objekt ist zurzeit noch bewohnt.
Der Mieter verlässt aus privaten Gründen nach über fünf Jahren die Stadt.
Alle Mieter des Hauses haben die Wohnungen über mich angemietet. Es handelt sich meist um junge Paare - studierend, promovierend oder bereits berufstätig.

Ausstattung:

Ein hochwertiger, alter Parkettboden in den Wohnräumen verleiht dieser Wohnung ein sehr angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung ist nach Nord-Ost - Süd-West-ausgerichtet, was für eine vernünftige Lichteinstrahlung sorgt.

Die sehr große Wohnküche geht als echte Wohnküche durch. Die vom Vormieter eingebaute EBK kann abgelöst werden. Siehe beigefügtes pdf mit Details vom aktuellen Mieter.

Übernahme ist KEINE (!) Voraussetzung für Vermietung.

Das Badezimmer ist großzügig und mit großer Badewanne ausgestattet, wobei die rundum angebrachten Fliesen in hellem Ton gehalten sind. Anschlüsse für Waschmaschine sind vorhanden.
Das vorhandene Fenster sorgt für ein angenehmes Raumklima. Im Bad befindet sich auch die Gastherme für Heizung und

Im Bad befindet sich auch die Gastherme für Heizung und Warmwasser.

Die beiden Wohnräume gehen zur Straßenseite.
Beide Räume sind günstig geschnitten.
Der kleinere verfügt über zwei Fenster.
Der größere nur eines, ist dafür länglicher und hat eine Art Vorraum, da zwei Vorsprünge ins Zimmer ragen. Es teilt das Zimmer in Arbeitsbereich und Schlafbereich.

Bad und Küche gehen zum Innenhof.
Hinweis: Die mit (*) gekennzeichneten Fotos stammen aus dem II.OG.

Die Betriebskosten betragen
€ 170+€ 20
WartungsPauschale Gastherme
(Stand 12/2024).
Die Gaskosten sind mit ca. € 55 veranschlagt
(zwei Personen-Haushalt)
- lt. EON-Abschlag.

Das Objekt hat in 2023/2024 hat Fenster mit 3-fach Verglasung erhalten.

Die qm-Aufteilung der Zimmer finden Sie ergänzend im Grundriss (alle Angaben in m²): großes Zimmer: 18,8; kleines Zimmer: 16,0; Bad: 6,5; Küche: 10,0; Diele: 8,3; Flur: 5,5; Gesamt: 65,0.

Es ist ein großer Holzverschlag als Kellerraum vorhanden. Leider ist der Keller feucht, typisch für die Häuser aus der Jahrhundertwende und auf die zahlreichen Wasserläufe "unter" der Stadt München zurückzuführen.

Lage:

Das Objekt liegt in der Amalienstraße in der nördlichen Maxvorstadt an der Grenze zu Schwabing.
In unmittelbarer Nachbarschaft
-ca. 100 m- befinden sich die Kunstakademie als auch die Akademie der Bildenden Künste -der ruhigste Teil der Amalienstraße.

Wenige Schritte zum Uni Hauptgebäude sowie zu dem großen Angebot an Bars, Restaurants, Modeshops und Geschäften des täglichen Bedarfs verleihen dieser Wohnung eine ungewöhnliches Flair.

Die U-Bahnstation "Universität" ist ca. 150 m entfernt. Die Fahrtzeit zum Flughafen München beträgt ca. 43 min (1x Umsteigen), zum Marienplatz ca. 3 min und zum Hauptbahnhof (1x Umsteigen) ca. 8 min.

Sonstiges:

Mein Serviceversprechen für Sie:
Liebe Kunden, unser Immobilienbüro erreichen Sie von Montag bis Freitag von 08 bis 21 Uhr und am Wochenende ab 10 bis 15

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



Amalienstraße 99

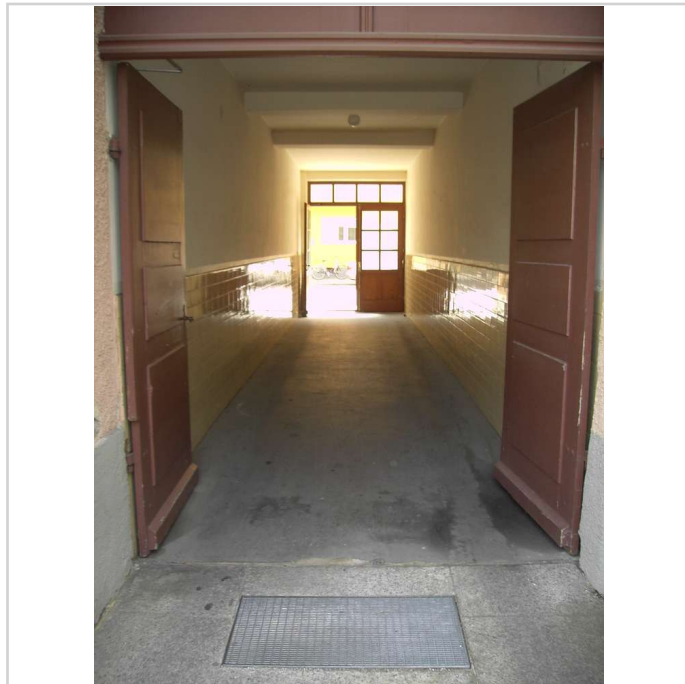
80799 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m ²
Kaltmiete:	1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.440,00 EUR

Uhr. Die Mobilnummer ist durchgehend für Sie besetzt - ich garantiere Ihnen einen Rückrufservice unter 0178 695 14 81. Gerne vereinbare ich einen individuellen Besichtigungstermin - selbstverständlich auch am Wochenende- mit Ihnen und stehe für Fragen jeglicher Art zur Verfügung. Unser Qualitätsanspruch spiegelt sich in unseren Exposés wieder: was Sie sehen, bekommen Sie auch. Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören. Beste Grüße. Ihr Georg Schön



Blick_zum_ruhigen_Innenhof



Hofzugang



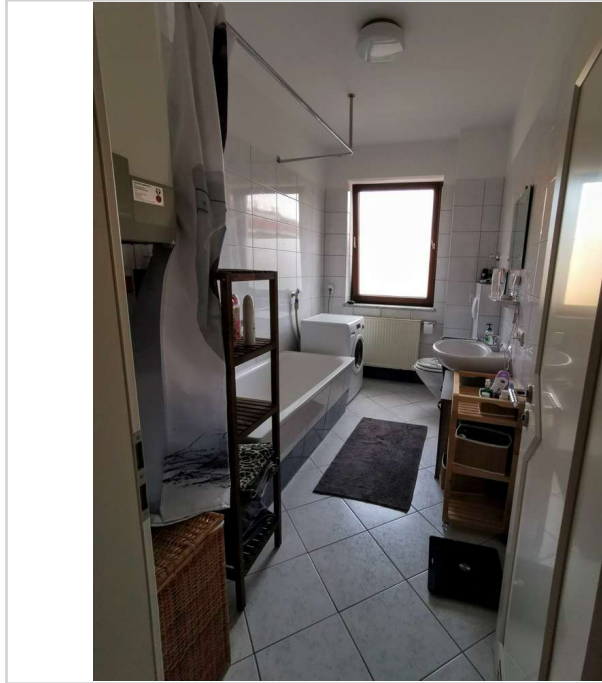
typischer_Innenhof

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)

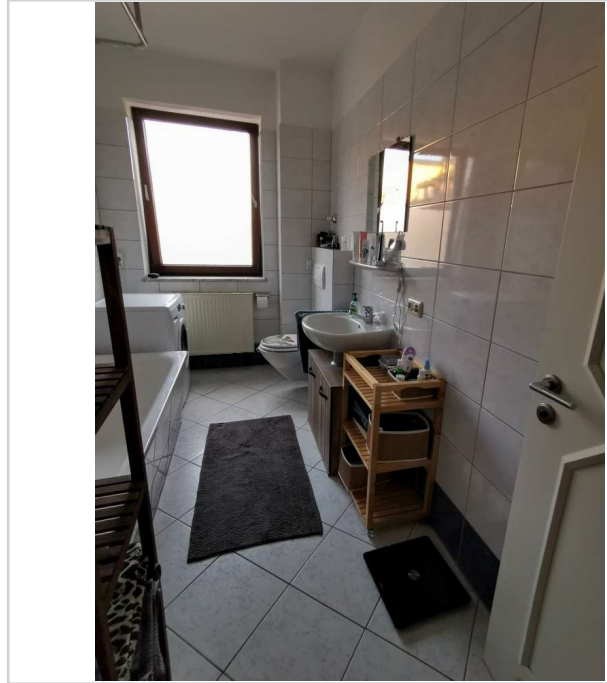


Amalienstraße 99
80799 München

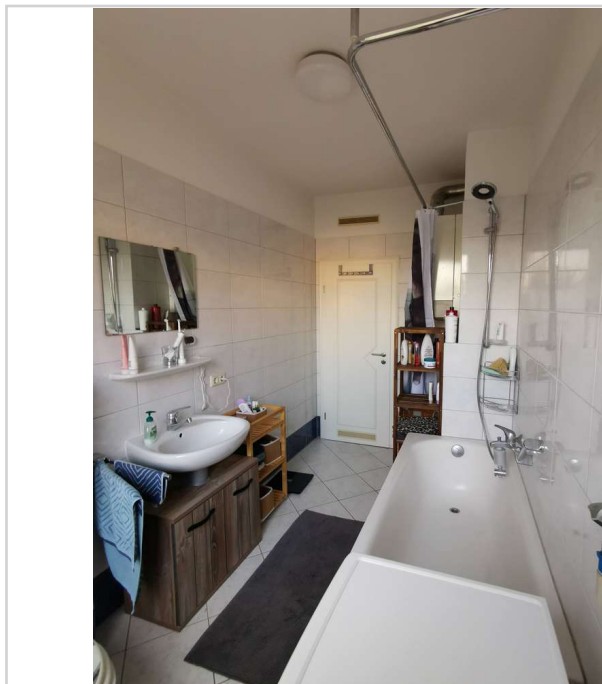
Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.440,00 EUR



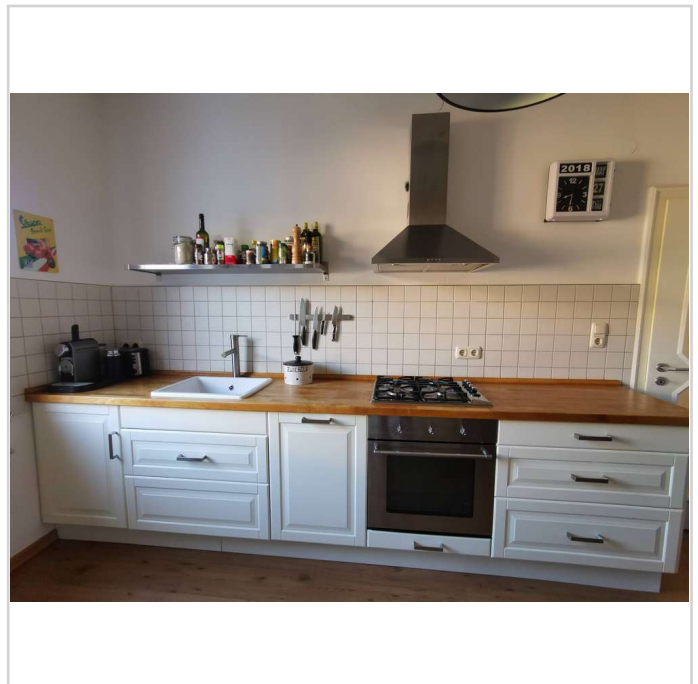
schönes Wannenbad



Bad mit Fenster



Gastherme im Bad



EBK_Ablöse

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



Amalienstraße 99
80799 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.440,00 EUR



Diele (*)



Dielen-Nische (*)



großer_Wohnraum (*)



kleiner_Wohnraum (*)

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



Amalienstraße 99
80799 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.440,00 EUR



Vorraum-kleiner_Wohnraum (*)



Flur_und_Diele (*)



Hofzugang



typischer_Innenhof_Charme

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



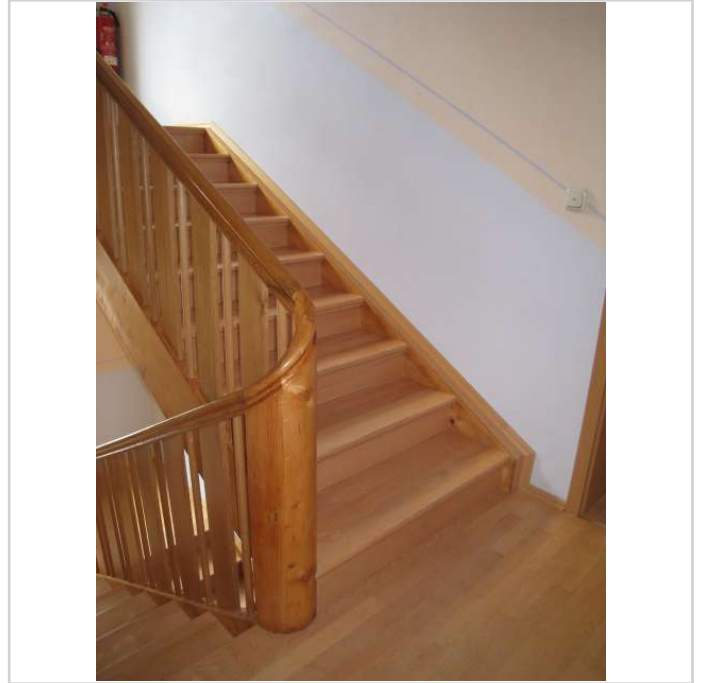
Amalienstraße 99

80799 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.440,00 EUR



Außenansicht_Wohnung



attraktives_Treppenhaus



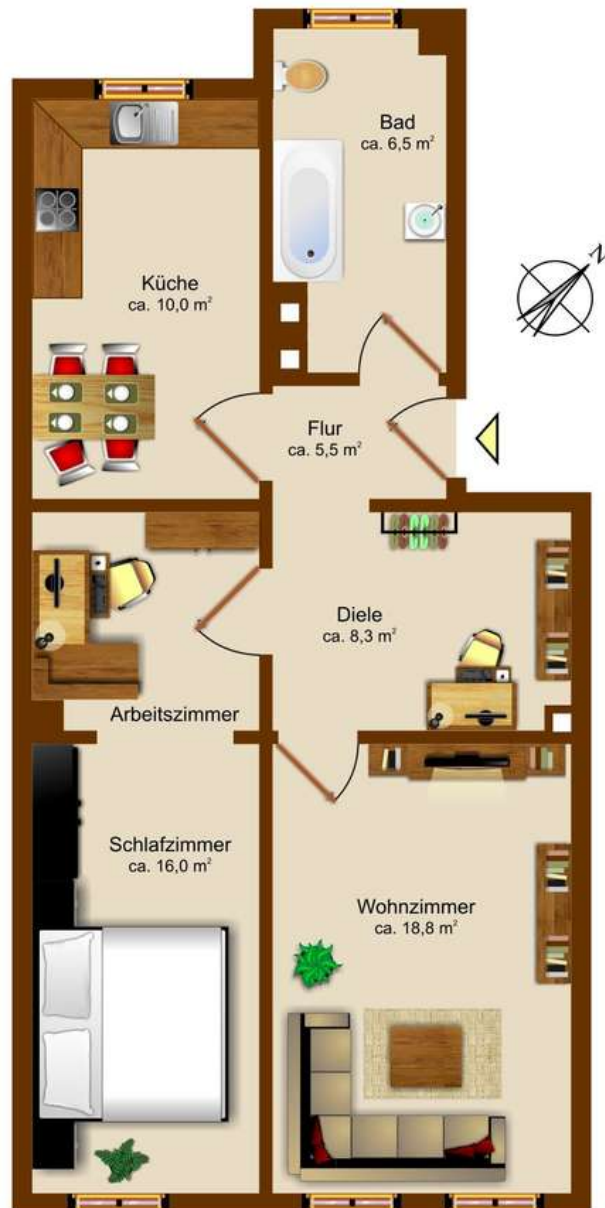
akademische Umgebung



Amalienstraße 99

80799 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 65,00 m²
Kaltmiete: 1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 1.440,00 EUR



Grundriss_Amalienstr_IV_OG_re

SCHÖN Immobilien: Wer will schon Schwabing? Gemütliche_2-Zimmer_Whg mit großer Wohnküche (Video)



Amalienstraße 99
80799 München

Zimmer:	2,00
Wohnfläche ca.:	65,00 m ²
Kaltmiete:	1.215,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.440,00 EUR

