



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HKo-59643

**Luxuriöses Loftambiente: Luxus, Stil und Entspannung in Perfektion**

### **Eckdaten**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Kaltmiete</b>   | <b>1.780,00 €</b> |
| <b>Nebenkosten</b> | <b>150,00 €</b>   |
| <b>Warmmiete</b>   | <b>1.930,00 €</b> |

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>63,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>2,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1980</b>               |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>           |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2019</b>               |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Luxus</b>              |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche</b>             |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>        |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Parkett</b>            |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>            |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Duplex</b>             |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>             |
| <b>Abstellraum</b>           |                           |

### **Energieausweis**

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>         |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>25.03.2031</b>                |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>112 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Erdgas schwer</b>             |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>D</b>                         |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>26.03.2021</b>                |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                      |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>               |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Diese luxuriöse Loft Wohnung bietet ideale Voraussetzungen, dank hervorragender Infrastruktur und vielfältiger Anbindungen.***

***Gelegen in der Balanstraße, vereint sie urbanen Lebensstil mit Ruhe. In nur etwa 5 Gehminuten erreichen Sie die nächste Bushaltestelle, während die Bahnstation Fasangarten lediglich 10 Gehminuten entfernt ist und für optimale Mobilität sorgt. Zusätzlich ist die U-Bahn-Station Giesing nach einem 15-minütigen Spaziergang erreichbar, von wo aus Sie bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Die Anbindung an das S-Bahn-Netz ist durch die S-Bahn-Station St.-Martin-Straße in ca. 12 Gehminuten zu erreichen, sodass Flexibilität und Unabhängigkeit garantiert sind. Auch die Autobahn und der internationale Flughafen München sind gut erreichbar, was die Lage für Vielreisende attraktiv macht.***

***Die Umgebung ist vielfältig: Die kulinarischen Highlights wie „Trattoria piccolo mondo“ und „Mumbai“ sowie Supermärkte wie HIT sind kurzwegig erreichbar. Gesundheitsanliegen lassen sich durch die Nähe von Praxen wie die von Dr. Grigorescu leicht regeln. Aktive Bewohner schätzen das breite Freizeitangebot, inklusive Parks und Sportmöglichkeiten, die zu einem gesunden Lebensstil einladen.***

***Diese außergewöhnliche Wohnung bietet eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Freizeit, unterstützt durch exzellente Infrastruktur und vielfältige Freizeitangebote.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Beim Betreten der offen gestalteten Loftwohnung im Dachgeschoss fällt sofort das edle Natureiche-Parkett ins Auge, das sich durch die gesamte Wohnung zieht und eine warme, luxuriöse Atmosphäre schafft. Der lichtdurchflutete Wohnbereich zur Rechten beeindruckt mit einem hohen Sichtdachstuhl, der dem Raum eine besondere Weite und Eleganz verleiht.*

*Die hochwertige Küche mit Kücheninsel ist ein echtes Highlight. Sie ist so gestaltet, dass sie zum zentralen Treffpunkt wird – perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die stilvolle Minotti Couch im Wohnbereich lädt anschließend zum Entspannen ein.*

*Besonders beeindruckend ist der Ost-Balkon, der sich komplett zum Wohnbereich hin öffnen lässt, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen. Hier können Sie die sonnigen Morgenstunden genießen, und auch an warmen Sommerabenden bietet der Außenbereich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.*

*Das Schlafzimmer mit offenem Badkonzept setzt neue Maßstäbe in Sachen Komfort und Design. Das elegante Minotti Bett und die maßgefertigten Einbauschränke vom Schreiner verleihen dem Raum ein exklusives Flair. Das offene Bad beeindruckt mit einer großzügigen, ebenerdigen Dusche, die mit spanischem Spezialnaturstein gefliest ist – eine wahre Oase der Entspannung.*

*Auch die Toilette begeistert mit ihrem modernen, asiatischen Design und vielseitigen Funktionen.*

*Diese traumhafte Dachgeschosswohnung verbindet auf einzigartige Weise Stil, Luxus und ein behagliches Ambiente zu einer perfekten Symbiose.*

*Zusätzlich gehören ein Kellerabteil und ein Duplexstellplatz zur Wohnung.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

### **Ausstattung und Highlights:**

- **Edles Natureiche-Parkett**
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich**
- **Hochwertige Küche mit Kücheninsel und Weinkühler**
- **Luxuriöse Minotti Möbelstücke**
- **Einbauschränke vom Schreiner**
- **Hochwertige Lichtinstallationen mit Stimmungssteuerung**
- **Sonniger Ost-Balkon**
- **Schlafzimmer mit offenem Badkonzept**
- **Ebenerdige Dusche mit spanischem Naturstein**
- **Moderne asiatische Toilette**
- **Kellerabteil**
- **Duplexstellplatz**

## **Sonstiges**

**Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.**

**Die Wohnung ist ab sofort frei.**

**Es wird ein Indexmietvertrag abgeschlossen.**

**Achten Sie bei Ihrer Anfrage bitte darauf, die Selbstauskunft vorab auszufüllen.**

**Folgende Unterlagen benötigen wir:**

- 1. ausgefüllte Selbstauskunft**
- 2. positive Schufa-Auskunft**
- 3. die 3 letzten Gehaltsabrechnungen**

**Wir bitten Sie von Anrufen abzusehen und sich über dieses Portal oder per E-Mail zu bewerben.**

**Haftungsausschluss:**

**Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen lediglich einer ersten Information. Als verbindliche Angaben sind lediglich die Angaben im Miet- bzw. Kaufvertrag anzusehen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.**

**Das Angebot ist freibleibend!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





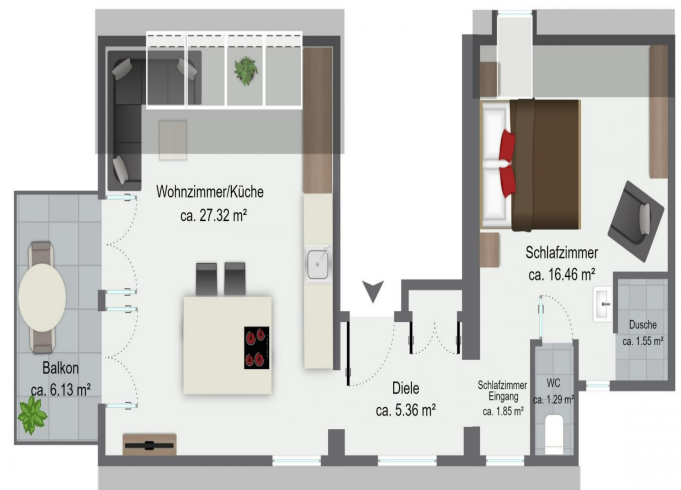
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)