



81375 München

Saniertes Büro- & Wohnhaus mit Garten in familienfreundlicher Lage!

München - Hadern



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

2.495 €

Kaltmiete

156 m²

Wohnfläche

187 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH

Kirsch & Haubner Immobilien GmbH
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m²
Grundstücksfläche	187 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	August 2025
Gruppennummer	6

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.495 €
Warmmiete	2.645 €
Nebenkosten	150 €
Kaution	4.900 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1970/2023
----------------	-----------

Zustand

Baujahr	1970/2023
---------	-----------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Saniertes Büro & Wohnhaus mit Garten in familienfreundlicher Lage!
Waldwiesenstraße 8a, 81375 München

Das Haus:

- Modernes Wohnen in klassischer Architektur
- Massivbau Baujahr 1970/Renovierung 2023
- Das Haus wurde 2023 umfassend renoviert
- Auflistung der Renovierungen – siehe unten
- Frei ab ab 01.08. – Anmietung auch zum 01.09. möglich
- Geschützte Terrasse mit einem eingefriedeten und schönen Garten
- Ruhiger Garten mit Westausrichtung – perfekt für die Abendsonne
- Direkter Zugang vom Garten zur Garage
- Viessmann Ölheizung
- Angenehme & nette Nachbarschaft
- Keine Haustiere

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich & Diele mit Garderobe
- Großzügiges Wohnen/Essen mit direktem Zugang zur Terrasse
- Küche mit Einbauküche zur Ablöse auf Wunsch
- Gäste WC

Obergeschoss:

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und großem Fenster
- Zwei Kinderzimmer/Büro

Dachgeschoss:

- Großes Zimmer oder Studio mit drei neuen Dachflächenfenstern
- Abstellraum

Untergeschoss:

- Hobbyraum/Archiv
- Heizungsraum Ölheizung von 2011/2023 und Tank
- Waschraum
- Keller bzw. zusätzlicher Abstellraum

Renovierungen Mitte des Jahres 2023 nach Bafa Richtlinie für energetische Sanierung das Dach, alle Fenster und die Haustür erneuert:

- Dach mit 16 cm Dämmung, Fenster mit 3-fach Verglasung
- Alle Rollläden neu (im Wohnen/Büro mit Elektroantrieb)
- Wasser -und Abwasserleitungen erneuert
- Heizung überprüft, Öl-Heiztank gereinigt und neu beschichtet
- Fußböden: Feinsteinzeug und Vinyl
- Neues Badezimmer & Gäste WC
- Heizkörper im Hobbyraum eingebaut
- Neuer Belag für die Treppen und viele weitere Renovierungen

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

In den Nebenkosten von 150,- EUR/Monat sind KEINE Öl- und Stromkosten enthalten.



Lage

- Stadtnahe & verkehrsgünstige Lage
- Waldwiesenstraße 8a, 81375 München
- Grundschule am Hedernfeld nur 1,2 km entfernt
- Bushaltestelle vor der Tür
- 35 Minuten zum Flughafen
- 450 m zur Kindertagesstätte Waldwiesenstraße
- 650 m zur U-Bahn Haltestelle Großhadern
- Super gelegen in allen Richtungen:
9 km in die Münchner Innenstadt
19 km zum Starnberger See und 28 km zum Ammersee
- Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf in direkter Nähe
- Bezirkssportanlage am Hedernfeld nur 1,1 km entfernt – sehr gepflegte Anlage für Fußball, Rugby Tennis
- Autobahnanschluss für A96 – sehr nah

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN



















